



Conseil national  
de l'information statistique

Paris, le 17 septembre 2025  
N°130 / H030

---

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE  
LA COMMISSION TERRITOIRES  
Réunion du 12 juin 2025

---

Président : Jean-Marc OFFNER, Président de l'École urbaine de Science Po

Rapporteurs : Xavier BONNET, Chef du département de l'action régionale (DAR), Insee

Olivier LÉON, Chef du département des études et des statistiques locales (DESL), Direction  
générale des collectivités locales (DGCL)

Responsable de la commission : Magali de RAPHÉLIS (01 87 69 57 17)

## **SOMMAIRE**

|                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Liste des participants.....                                                                                                                                                                  | 3  |
| Suivi d'avis adopté par la commission.....                                                                                                                                                   | 6  |
| INTRODUCTION.....                                                                                                                                                                            | 7  |
| I. DÉCRIRE LES MARCHÉS IMMOBILIERS LOCAUX.....                                                                                                                                               | 7  |
| 1. DV3F, une donnée enrichie pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers – Antoine Herman, Cerema.....                                                                                | 7  |
| 2. Des outils pour l'analyse territoriale des marchés de l'immobilier ancien à partir des données de valeurs foncières – Matthieu Wyckaert, Insee.....                                       | 8  |
| 3. Les indices de prix Insee-Notaires et la nouvelle Base de la propriété foncière – Aurélie Goin, Insee.....                                                                                | 9  |
| Échanges.....                                                                                                                                                                                | 10 |
| 4. Des barrières entre ouverture des données et transparence des marchés – Alexandre Coulondre, Université Gustave Eiffel et DIT Conseil.....                                                | 12 |
| 5. Enrichir les données sur la propriété foncière immobilière : exemple d'enjeux pour la recherche – Laure Casanova Enault, Antoine Peris et Rémi Lei, UMR Espace, Université d'Avignon..... | 13 |
| Échanges.....                                                                                                                                                                                | 14 |
| 6. Suivi d'avis de la commission.....                                                                                                                                                        | 16 |
| II. MIEUX OBSERVER L'(IN)ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT.....                                                                              | 22 |
| 1. Échange sur le projet de refonte d'une partie du questionnaire (feuille de logement) du recensement de la population – Carolle Iannone et Julie Djiriguan, Insee.....                     | 22 |
| III. POINTS DIVERS.....                                                                                                                                                                      | 26 |
| 1. Présentation des travaux nouveaux des programmes de travail 2025 des services statistiques sur les sujets territoriaux – Xavier Bonnet et Olivier Léon, rapporteurs de la commission..... | 26 |
| 2. Information sur les données du Fichier Localisé Social et Fiscal (Filosofi).....                                                                                                          | 27 |
| 3. Demande d'avis d'opportunité pour l'enquête Ruralitic – Ined.....                                                                                                                         | 27 |
| DOCUMENTS PRÉPARATOIRES.....                                                                                                                                                                 | 32 |
| DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES.....                                                                                                                                                               | 33 |

## Liste des participants

| NOM                           | Prénom        | Organisme                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Commission Territoires</b> |               |                                                                                                                                 |
| OFFNER                        | Jean-Marc     | Président – Sciences Po                                                                                                         |
| BONNET                        | Xavier        | Rapporteur – Insee                                                                                                              |
| LEON                          | Olivier       | Rapporteur – SSM Collectivités locales – Ministère de l'Intérieur                                                               |
| DE RAPHELIS                   | Magali        | Responsable de la commission – SG Cnis                                                                                          |
| <b>Intervenants</b>           |               |                                                                                                                                 |
| CASANOVA ENAULT               | Laure         | Université d'Avignon                                                                                                            |
| CAYOINETTE-REMBLIERE          | Joanie        | Ined                                                                                                                            |
| COCHET                        | Paul          | Ined                                                                                                                            |
| COULONDRE                     | Alexandre     | Université Gustave Eiffel                                                                                                       |
| FROMENTIN                     | Julie         | Ined                                                                                                                            |
| GOIN                          | Aurélie       | Insee                                                                                                                           |
| HERMAN                        | Antoine       | Cerema                                                                                                                          |
| IANNONE                       | Caroline      | Insee                                                                                                                           |
| SANTOS                        | Aurélie       | Ined                                                                                                                            |
| WYCKAERT                      | Matthieu      | Insee                                                                                                                           |
| <b>Participants</b>           |               |                                                                                                                                 |
| ARENES                        | Jean-François | Atelier parisien d'urbanisme (APUR)                                                                                             |
| AGUER                         | Olivier       | Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - Service des données et des études statistiques (Sdes) |
| ALTHIERY                      | Ludvik        | Agorah                                                                                                                          |
| ANDRE                         | Mathias       | Insee                                                                                                                           |
| ANTOINE                       | Louise        | Urbanis                                                                                                                         |
| AY                            | Jean-sauveur  | Inrae                                                                                                                           |
| BANCEL                        | Cécile        | Habitat et Territoires Conseil - HTC                                                                                            |
| BARLET                        | Muriel        | Insee                                                                                                                           |
| BARRAU                        | Alexis        | Insee                                                                                                                           |
| BERNARD                       | Vincent       | Insee                                                                                                                           |
| BIANCO                        | Sylvain       | Région Grand Est                                                                                                                |
| BILLAUT                       | Anne          | Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - Service des données et des études statistiques (Sdes) |
| BOUTIERE                      | Fabienne      | Électricité de France (EdF)                                                                                                     |
| BRUN                          | Patrick       | Agence d'urbanisme agglomération de Lyon                                                                                        |
| BRUNSTEIN                     | Daniel        | Université de Corse - CNRS                                                                                                      |
| BULTEZ                        | Jean-Pierre   | Union nationale interfédérale des œuvres et des organismes privés sanitaires et sociaux (UNIOPSS)                               |
| CHAPOULIE                     | Sarah         | Mairie de Limoges                                                                                                               |
| CHARTREUX                     | Cyril         | Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)                          |
| CHAUVIN                       | Adrienne      | Union sociale pour l'habitat                                                                                                    |
| CHOPPIN                       | Virginie      | Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine                                                                |
| CHOTIN                        | Victor        | ENTPE                                                                                                                           |

|                  |            |                                                                                                            |
|------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLOTEAU          | Anaïs      | Adéquation                                                                                                 |
| DAVID            | Alain      | Paris Notaires Services                                                                                    |
| DE VELLIS        | Caroline   | Agence d'urbanisme de Bordeaux                                                                             |
| DELAUNAY         | Isabelle   | Conseil départemental du Vaucluse                                                                          |
| DENIEL           | Julien     | Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération de Rennes (AUDIAR)                 |
| DUBOIS-JOYE      | Odile      | Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)                                                 |
| DUEE             | Michel     | Insee- Direction des statistiques démographiques et sociales (DSDS)                                        |
| DUPLAIN          | Maxime     | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Auvergne-Rhône-Alpes             |
| DUSSART          | Josy       | Insee - Direction des statistiques démographiques et sociales (DSDS)                                       |
| EIDELMAN         | Alexis     | Insee Ile-de-France                                                                                        |
| EL AYADI GAOUAOU | Jade       | Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne                                                                       |
| ESCOFFIER        | Gabrièle   | Ubiquis                                                                                                    |
| FIRQUET          | Sandrine   | Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire                                               |
| FORTUNY          | Emmanuel   | Fédération française du bâtiment                                                                           |
| GENTY            | Médhi      | Immobilière 3F                                                                                             |
| GOUGEON          | Mathilde   | Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) |
| HERBERT          | Béatrice   | Logiques Habitat                                                                                           |
| HIDOT            | Yann       |                                                                                                            |
| HUBERT           | Jean-Paul  | Université Gustave Eiffel                                                                                  |
| HUIBAN           | Marie      | Droit au logement                                                                                          |
| JOHAN            |            |                                                                                                            |
| LACAILLE         | Yves       | Union nationale des professions libérales (UNAPL)                                                          |
| LE FOLL          | Gwenola    | Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) |
| LEBORGNE         | Christelle | Particulier                                                                                                |
| LEFEBVRE         | Olivier    | Insee - Direction des statistiques démographiques et sociales (DSDS)                                       |
| LEGRIS           | Edouard    | Fédération française du bâtiment                                                                           |
| LEURS            | Yann       | Insee Auvergne – Rhône-Alpes                                                                               |
| LIZANO           | Chloé      | Adequation                                                                                                 |
| LONGEAUD-D.      | François   | Particulier                                                                                                |
| MACHURAT         | Maxime     | Association des maires ruraux de France (AMRF)                                                             |
| MADEC            | Pierre     | Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE)                                                  |
| MAILLEFERT       | Swanne     | Insee                                                                                                      |
| MANNONI          | Victor     | Centre international de recherche sur l'environnement et le développement (CIRED)                          |
| MARQUIER         | Rémy       | Centre d'accès sécurisé aux données (CASD)                                                                 |
| NYUIADZI         | Arsène     | Urbanis                                                                                                    |
| PAPADOPOULOS     | Anne       | Particulier                                                                                                |
| PAVARD           | Clément    | Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)                                                 |
| PELLETIER        | Frédéric   | Insee Auvergne – Rhône-Alpes                                                                               |
| PHAM             | Trong-Hein | Insee                                                                                                      |
| PIRRI            | Francesco  | AUXILIA                                                                                                    |
| POISSON          | Kevin      | Université Paris 7                                                                                         |
| RIEGO            | David      |                                                                                                            |
| ROCHE            | Corinne    | Insee                                                                                                      |

|                                    |             |                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SAUTREAU                           | Alexis      | Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique - Direction générale des finances publiques (DGFIP) |
| TANIGUCHI                          | Yoko        | Réseau de transport d'électricité (RTE)                                                                                                   |
| THOLOZAN                           | Léa         | Insee Provence-Alpes-Côte d'azur                                                                                                          |
| THOMAS-MOREL                       | Charlotte   | Agence d'urbanisme de la région nantaise                                                                                                  |
| TRAVERS                            | Cécile      | Agence d'urbanisme de la région de Dunkerque                                                                                              |
| TREYENS                            | Pierre-Éric | Insee Bretagne                                                                                                                            |
| VAILLANT                           | Philippe    | Agence nationale de l'habitat (ANAH)                                                                                                      |
| VELASCO                            | Cécile      | Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées                                                                                                 |
| WOLF                               | Clara       | Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires - Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)   |
|                                    |             | AUAT                                                                                                                                      |
|                                    |             | CD55                                                                                                                                      |
|                                    |             | SSMSI                                                                                                                                     |
| <b>Secrétariat général du Cnis</b> |             |                                                                                                                                           |
| CANCEL                             | Sébastien   | Conseil national de l'information statistique (CNIS)                                                                                      |
| CRAVATTE                           | Céline      | Conseil national de l'information statistique (CNIS)                                                                                      |
| GUILLAUMAT-TAILLIET                | François    | Conseil national de l'information statistique (CNIS)                                                                                      |
| RECLARD                            | Typhenn     | Conseil national de l'information statistique (CNIS)                                                                                      |

---

## SUIVI D'AVIS ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

---

### **Qu'est-ce que le suivi d'avis ?**

Chaque séance de commission traite d'un sujet central faisant référence à un avis prévu par le programme de moyen terme du Cnis. Ces avis, qui sont révisés tous les cinq ans, traduisent les attentes de la société en matière d'informations statistiques, sur des sujets qu'elle considère comme majeurs. Ils prennent la forme de recommandations adressées à la statistique publique. À l'issue de chaque séance de commission, un suivi d'avis est adopté afin de faire le point sur les réponses apportées aux besoins mentionnés par l'avis de moyen terme, et rappeler les besoins restant à couvrir.

**Avis étudié lors de cette séance** : n° 10 - Décrire les marchés immobiliers locaux

### **Suivi d'avis adopté à l'issue de la séance :**

La commission salue l'ouverture des données de valeurs foncières qui a permis de faciliter le suivi et d'approfondir l'analyse des dynamiques des marchés immobiliers anciens à l'échelle locale et de leurs déterminants. Elle regrette toutefois que l'absence de certaines variables dans les données diffusées ne permette pas de distinguer précisément toutes les transactions. Elle invite à reconsidérer la possibilité d'intégrer des variables identifiantes dans les bases diffusées.

La commission salue également la récente mise à disposition des bases de données notariales au CASD et invite à poursuivre cette mise à disposition.

Compte tenu des compétences requises en statistique et analyse spatiale pour prendre en main, traiter et interpréter ce type de données, la commission recommande d'élaborer et diffuser des indicateurs synthétiques de prix décrivant les dynamiques des marchés immobiliers à l'échelle locale, afin de permettre à l'ensemble des acteurs de disposer des mêmes informations.

La commission salue également la production d'une nouvelle base de la propriété foncière élaborée à partir des données fiscales, qui permet de mieux éclairer la multipropriété, et sera mise prochainement au CASD. Elle invite à veiller à ce que cette base soit accessible et abordable pour mener des travaux d'analyse et de recherche.

La commission regrette toutefois que les dynamiques des marchés locatifs ne soient pas suffisamment suivis statistiquement à l'exception des observatoires des loyers existants et de la carte des loyers (loyers, type de contrats). Elle encourage la statistique publique à expérimenter l'accès à de nouvelles sources ou enrichir les données disponibles afin de mieux documenter ce marché.

La commission invite également à enrichir les données relatives à la demande de logement afin de pouvoir définir statistiquement les secteurs en tensions immobilières en s'appuyant sur des données les plus fiables possible.

*La séance est ouverte à 9 heures sous la présidence de Jean-Marc OFFNER.*

## **INTRODUCTION**

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

La question du logement et des politiques de logement est fondamentale. Elle pénalise notre société lorsque les politiques publiques peinent à s'en emparer, notamment en raison de l'absence de consensus sur les diagnostics, et plus encore sur les instruments à mobiliser.

Nous parlons de crise depuis des décennies : il s'agit donc d'une crise endémique, qui appelle à revisiter ces enjeux en profondeur. Pour cela, les données et les chiffres sont indispensables. Nous sommes heureux de pouvoir croiser et rendre complémentaires les différentes sources de données à notre disposition, lesquelles évoluent régulièrement en fonction des nouveaux sujets et de l'ouverture de fichiers intéressants.

Le sujet central de notre séance porte aujourd'hui sur les marchés immobiliers locaux. Nous aborderons également la refonte de la feuille de logement du recensement, sujet ayant donné lieu à de nombreuses concertations.

## **I. DÉCRIRE LES MARCHÉS IMMOBILIERS LOCAUX**

### **1. DV3F, une donnée enrichie pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers – Antoine Herman, Cerema**

*La présentation s'appuie sur un diaporama disponible [en ligne](#).*

#### **Antoine HERMAN, Cerema**

Bonjour à tous. Je suis responsable du groupe « Traitement et valorisation des données foncières » au Cerema Hauts-de-France. Je vais vous présenter la base DV3F, un projet que nous suivons depuis près de dix ans.

Au Cerema, nous travaillons en lien étroit avec la DGFIP depuis une quinzaine d'années pour proposer aux acteurs publics de l'aménagement des données leur permettant de mieux comprendre les dynamiques foncières et immobilières. Nous enrichissons des données fiscales et gérons leur diffusion via un portail récemment mis à jour. Aujourd'hui, 4 000 structures publiques sont référencées sur notre portail.

DV3F s'appuie sur la source DVF produite par la DGFIP, actualisée deux fois par an. Cette donnée était initialement disponible uniquement pour les acteurs publics à partir de 2011, avant d'être étendue progressivement puis mise en open data en 2019. Elle recense l'intégralité des mutations à titre onéreux enregistrées par les services fiscaux, mais n'est pas bien structurée dans sa forme brute.

Pour répondre à ce problème, nous avons créé « DVF + open-data », une version structurée disponible sur [data.gouv.fr](#) et [datafoncier.fr](#). Nous l'enrichissons avec les fichiers fonciers (matrice cadastrale) pour obtenir DV3F, qui offre une caractérisation plus fine des biens : détails sur les locaux, caractère social du logement, informations sur les pièces et dépendances, et identification des propriétaires avant et après-vente. Cela permet d'analyser les logiques d'acteurs et de contextualiser les transactions. Les principales forces de DV3F sont l'exhaustivité, la fiabilité, l'homogénéité des données, avec des enrichissements et une géolocalisation pour les acteurs publics. Nous proposons également des indicateurs de marché disponibles en open data sur les prix, l'activité et l'accessibilité financière à différentes échelles territoriales.

DV3F sert principalement à trois usages : la connaissance et l'observation des marchés et des acteurs locaux, l'évaluation des politiques publiques, et l'évaluation des biens dans le cadre d'expropriations ou de préemptions. Pour donner quelques exemples, une agence d'urbanisme à Saint-Etienne avait travaillé à l'analyse des terrains en fonction des destinations en habitat individuel ou collectif ; un observatoire porté par le conseil départemental de Dordogne utilise DV3F pour travailler sur les prix des terrains à bâtir et des logements ; à l'échelle nationale, je trouve intéressant le travail mené en 2019 par l'IGF sur l'estimation de la charge foncière dans le cadre de l'évaluation du dispositif Pinel. Le Cerema a également conduit une étude sur l'estimation financière des biens potentiellement impactés par le recul du trait de côte à horizon 2050 et 2100.

Nous avons exploité un modèle de prix développé par un doctorant à partir de DV3F pour évaluer le patrimoine des personnes physiques et estimer l'ensemble des biens concernés sur le territoire français.

Concernant nos outils, Dynmark permet de visualiser rapidement les indicateurs en open data issus de DV3F. UrbanSIMUL, destiné à la sphère publique, permet de visualiser cartographiquement les informations et d'interroger les mutations une par une au niveau parcellaire.

Notre feuille de route actuelle fait suite à une investigation menée auprès d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour mieux comprendre les usages de nos données. Des freins persistent à l'utilisation de DV3F en raison de sa complexité. Nous cherchons à rendre ces données plus actionnables via des formats et indicateurs plus accessibles, des méthodologies reproductibles, et en renforçant la documentation sur la qualité et la fiabilité.

Un problème majeur concerne l'ouverture des données DV3F : certains champs d'identification (code service et référence du document) ont disparu avec l'open data, ainsi que les identifiants fiscaux des locaux. Cette perte affecte la qualité des données, car l'identifiant local permettait une liaison parfaite avec les fichiers fonciers. Nous atteignons 80 à 90 % d'identification fiscale, mais avec malgré tout une perte de qualité. Nous militons pour le rétablissement de ces champs pour les acteurs publics. L'autre difficulté est l'absence de données pour l'Alsace et la Moselle, qui empêche d'avoir des données homogènes sur tout le territoire.

## **2. Des outils pour l'analyse territoriale des marchés de l'immobilier ancien à partir des données de valeurs foncières – Matthieu Wyckaert, Insee**

*La présentation s'appuie sur un diaporama disponible [en ligne](#).*

### **Matthieu WYCKAERT, Insee**

Je vais vous présenter les outils développés pour l'analyse territoriale des marchés de l'immobilier à partir des données de valeur foncière.

Ma présentation s'appuie sur une carte dynamique (qui malheureusement ne s'affiche pas aujourd'hui). Elle montre l'évolution des prix des logements de 2010 à 2022, illustrant l'augmentation des prix et des disparités territoriales. Deux conséquences majeures sont à noter : des difficultés croissantes d'accès à la propriété pour les primo-accédants et le choix de certains ménages d'acheter plus loin de leur lieu de travail, contribuant à l'étalement urbain.

Ce travail est réalisé par le pôle de service de l'action régionale (Psar) « Synthèse locale » de Lyon, avec les données du Cerema, en partenariat avec le Sdes. Ces outils sont mis à disposition des Dreal. Ils ont déjà été valorisés dans 18 publications régionales et un *Insee Première* fin 2024. Hélène Soual et moi-même avons présenté ce travail lors de la conférence européenne NTTS à Bruxelles en mars dernier.

Je souhaite présenter deux exemples d'outils d'aide à l'analyse. Tout d'abord, notre modèle de prix hédoniques explique la formation des prix des logements anciens au niveau local en neutralisant l'effet qualité pour ne garder que l'effet prix. Pour cela, nous avons utilisé une modélisation de type Rosen en prenant en compte les caractéristiques du logement issues de DV3F et des variables environnementales : accessibilité aux transports et services, variables socio-démographiques (emploi, revenu, éducation), et variables environnementales (risques naturels, distance aux côtes). Après épuration des données (exclusion des garages seuls, locaux commerciaux, biens exceptionnels), nous avons opté pour un modèle à erreurs auto-corrélées spatialement. Nous notons deux résultats majeurs : les prix sont plus élevés dans les centres des grandes villes, mais pas dans les villes de moins de 50 000 habitants, et deux facteurs clés influencent les prix : la densité et le profil touristique.

Notre second outil concerne les indicateurs synthétiques de prix, permettant de comparer les prix entre territoires en neutralisant l'effet des caractéristiques des logements. Nous avons catégorisé les biens selon trois variables : type de logement (maison/appartement), taille (surface pour maisons/nombre de pièces pour appartements), et période de construction. L'indicateur est calculé comme une moyenne géométrique des indices de prix par bien-type, pondérée par le nombre de mutations.

En termes de perspectives, nous envisageons d'améliorer notre modélisation en prenant mieux en compte l'offre de transports publics, en intégrant les diagnostics de performance énergétique et des variables de

quartier (criminalité, accès aux espaces verts). Nous souhaitons aussi couvrir l'Alsace-Moselle et reproduire l'analyse sur les marchés locatifs, pour lesquels nous recherchons encore des données appropriées.

### **3. Les indices de prix Insee-Notaires et la nouvelle Base de la propriété foncière – Aurélie Goin, Insee**

*La présentation s'appuie sur un diaporama disponible [en ligne](#).*

#### **Aurélie GOIN, Insee**

Je vais vous présenter les différentes sources sur les prix immobiliers et la nouvelle base de données disponible sur la propriété foncière.

**Concernant les sources de données sur les prix**, nous disposons de trois principales sources : les données DVF (données fiscales brutes, hors Alsace-Moselle), les données DV3F présentées par Antoine (retraitées et enrichies), et les données des notaires (incluant l'Alsace-Moselle, exhaustives depuis septembre 2021). Ces données notariales seront bientôt mises à disposition au CASD par le SDES. Ces trois bases portent uniquement sur les biens ayant fait l'objet d'une vente.

Dans le cadre d'un partenariat avec les notaires, l'Insee produit chaque trimestre des indices de prix de vente des logements anciens. Ces indices mesurent les évolutions de prix, non les niveaux de prix. Cela se fait dans le cadre d'une validation de la méthodologie par un conseil scientifique qui associe l'Insee et les notaires. Nous utilisons des modèles hédoniques pour suivre l'évolution de la valeur d'un bien de référence en neutralisant les effets d'évolution du parc de logements. Ces modèles sont estimés sur une période de référence de deux ans dans des zones où les prix sont les plus homogènes possible (strates). La publication trimestrielle présente une série longue remontant à 1992, avec des données nationales et quelques indices infranationaux disponibles dans le fichier de données téléchargeable. La méthodologie est révisée environ tous les huit ans. Nous entamons actuellement cette révision avec un enjeu particulier sur la stratification et le niveau de diffusion géographique, compte tenu de l'exhaustivité des données depuis 2021. Nous sommes intéressés par vos retours sur les besoins en la matière.

**Concernant la Base de la Propriété Foncière**, il s'agit d'une nouvelle base de données qui fait suite au projet Fidelimmo. C'est une base exhaustive des détentions de biens qui permet d'étudier la détention de patrimoine immobilier par les personnes ou les ménages. Elle éclaire notamment les questions de multipropriété. Cette base inclut tous types de biens, y compris les terrains non bâtis, et couvre les détentions par les personnes physiques (y compris celles résidant fiscalement à l'étranger) et morales. Une plus-value importante est la prise en compte de la détention directe mais aussi indirecte via les SCI. Les millésimes produits couvrent 2018 à 2023, avec un objectif de production annuelle désormais.

La base mobilise plusieurs sources : les fichiers fonciers (Majic) de la DGFIP, avec un travail de complétion des numéros Siren, et les données de l'Inpi permettant la mise en transparence des SCI. Elle est appariée avec Fidéli, ce qui permet d'accéder aux caractéristiques socio-économiques des détenteurs. Une première publication basée sur cette base a été réalisée récemment, montrant qu'un tiers des propriétaires possèdent deux logements ou plus (voir « Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus », Insee Première, avril 2025, [en ligne](#)). Cette base permet d'analyser finement la nature des biens détenus (résidences principales, logements mis en location, résidences secondaires). Nous disposons également d'informations sur les logements détenus via une SCI, ainsi que sur la nature de la propriété (pleine propriété ou démembrement entre propriété et usufruit). Une limite à signaler est l'absence de données sur les taux de détention des personnes - nous savons qu'une personne est propriétaire, mais pas si elle détient 1% ou 50% du bien. Cette information n'existe pas dans les données fiscales, nous la collectons via l'enquête « Histoire de vie et Patrimoine ». Nous travaillons sur la mise à disposition au CASD prévue prochainement, avec les millésimes de 2018 à 2023, avec la limitation que pour 2023, les données de la base de propriété foncière seront disponibles, mais pas les données Fidéli (donc sans possibilité de disposer des caractéristiques des ménages ou de leurs revenus). La base est déjà référencée au CASD pour permettre aux personnes intéressées d'engager les démarches.

## Échanges

### Jean-Marc OFFNER, Président de la commission

C'est un travail considérable qui améliore l'exhaustivité de la recherche, et malgré quelques limites restantes, les progrès sont significatifs. Ouvrons maintenant la discussion. Y a-t-il des questions ou commentaires à distance ?

### Clara WOLF, DHUP

Ma question concerne les données disponibles au CASD. Je sais que 2017 y figure déjà. Pour la période 2018-2022, s'agira-t-il d'une seule base ? L'historique depuis 2017 sera-t-il publié chaque année sur le CASD ?

### Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel

Ma question porte sur les indices d'évolution des prix. Vous avez évoqué trois sources, notamment DV3F et les données des notaires. Je n'ai pas bien compris si vos indicateurs de prix n'intègrent que les données des notaires. Par ailleurs, vous avez mentionné l'insuffisance potentielle de transactions dans certains cas. Quelles normes appliquez-vous concernant ce volume minimum ? Cette information nous serait utile dans nos travaux de recherche.

### Olivier AGUER, Sdes

Je suis sous-directeur des statistiques du logement et de la construction au sein du service des études et données statistiques (Sdes) du Ministère du Logement. Je souhaite apporter quelques compléments. Nous avons récemment mis à disposition les données de la base notariale au CASD. Ces données sont disponibles pour la statistique publique, bien qu'elles nécessitent encore une expertise statistique pour vérifier leur qualité. Les millésimes depuis 2021 ont été améliorés et sont disponibles, les suivants seront ajoutés annuellement. Nous allons effectuer un travail de comparaison avec les données DV3F, sachant que les données notariales couvrent l'Alsace-Moselle. Ce sera intéressant d'analyser sur le même champ la qualité comparée de ces sources et leur complémentarité potentielle. Je signale également que nous disposons de données sur les prix de vente des logements neufs via une enquête localisée, ainsi qu'une enquête sur le prix des terrains et des maisons individuelles. L'Insee calcule des indices à partir de ces enquêtes : l'indice du coût de la construction et l'indice du prix de vente des logements neufs. Ces enquêtes peuvent être territorialisées et constituent des sources très intéressantes à exploiter.

### Mathias ANDRÉ, Insee

Nous avons développé avec Olivier Meslin ce qui est maintenant passé en production, et je me réjouis de voir que l'Insee a investi dans ce projet. Nous avons publié un document de travail à ce sujet, qui est disponible [en ligne](#) sur le site de l'Insee. Si je devais faire une recommandation suite à mon expérience, ce serait que le législateur modifie la loi pour que les prix soient dans une donnée unifiée, incluant l'Alsace-Moselle et tous les DOM. J'ai deux questions techniques : premièrement, comment sont traitées les données aberrantes dans DV3F, comme les ventes à prix très bas entre membres d'une famille, ou les transactions partielles (balcons, garages) qui peuvent déformer les indicateurs de prix ? Deuxièmement, concernant le secret statistique, comment gérez-vous la diffusion de données géolocalisées et cadastrales aux collectivités locales, sachant que dans les petites communes, les transactions sont facilement ré-identifiables ? L'Insee applique des règles strictes de diffusion, le Cerema suit-il des règles similaires ? Il me semble que la perte de l'identifiant fiscal résulte d'une décision de l'administration fiscale, distinguant entre le système statistique public et d'autres organismes comme le Cerema.

### Aurélien GOIN, Insee

Concernant la mise à disposition de la base de propriété foncière, tous les millésimes de 2018 à 2023 seront bien disponibles, avec ajout annuel par la suite. Pour rebondir sur l'intervention de Mathias ANDRÉ, notre base ne contient que les informations de détention, alors que les travaux sur le prototype Fidélismo couvriraient également la valorisation des biens. Nous travaillons sur ce sujet, notamment pour la refonte de l'enquête « Histoire de vie et Patrimoine », nous pourrions en discuter plus en détail ultérieurement quand nos travaux auront avancé.

Concernant la stratification des indices de prix, les strates élémentaires sont basées sur un minimum de 110 transactions par an. Un document de travail détaillant précisément la méthode est disponible sur le site de

l'Insee. Toutefois, nous ne diffuserons pas des indices à un niveau aussi fin ; ces indices élémentaires sont calculés puis réagregés à des niveaux supra.

### **Antoine HERMAN, Cerema**

Concernant DV3F, nous ne déformons pas l'information telle qu'elle existe. Notre principe est de fournir toute l'information proposée par la DGFIP, sans chercher à la corriger, mais en donnant des clés de lecture et des indicateurs pour une utilisation correcte des données. Dans le cadre du groupe national DVF, nous avons élaboré une typologie de biens permettant de cibler les transactions de maisons et d'appliquer des filtres. Notre méthodologie est expliquée, bien que pas toujours très visible dans notre documentation. Nous proposons des indicateurs et une variable de filtres pour éliminer les transactions aberrantes ou particulières comme les expropriations ou les échanges. Chaque utilisateur reste libre de créer ses propres filtres. Nous sommes très intéressés par tout travail méthodologique à développer à partir de DV3F.

Concernant la diffusion, nous respectons les règles de diffusion de la DGFIP : DV3F n'est accessible qu'aux ayants droit de DVF et des fichiers financiers. Les collectivités s'engagent à respecter le secret statistique, comme nous le faisons nous-mêmes pour nos indicateurs en open data.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

J'ai une question sur la manière dont le Cerema est sollicité sur ses bases. Avez-vous une idée de qui vous consulte ? Êtes-vous fréquemment sollicités ?

### **Antoine HERMAN, Cerema**

Aujourd'hui, nous réfléchissons à notre cible. Nous voulons davantage nous adresser aux EPCI, car c'est une maille territoriale intéressante : ils sont à la fois soumis à des contraintes réglementaires croissantes et disposent d'une ingénierie suffisante pour travailler sur les territoires. Notre utilisateur historique, les services de l'État, connaissent déjà bien notre offre. Presque toutes les directions du ministère de la Transition Écologique utilisent nos données avec une capacité homogène d'exploitation. En revanche, avec les EPCI, nous sommes face à des publics plus hétérogènes (géomaticiens, chargés d'études) parfois cloisonnés. Notre enjeu est de mieux faire comprendre notre offre de données. Actuellement, 80 % des EPCI sont enregistrés, mais beaucoup ne reviennent pas vers nous régulièrement. Nous cherchons à comprendre pourquoi : données trop complexes, formats inadaptés, etc. Notre objectif est de proposer des données qui répondent clairement aux besoins des territoires, particulièrement des EPCI, en adaptant notre offre à leurs profils plus diversifiés.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

J'ai une question naïve sur les notaires, qui semblent stratégiques dans l'affaire. Est-ce qu'ils jouent le jeu ? Cela relève-t-il de leur mission de service public en termes juridiques, ou est-ce plutôt un service rendu à l'amiable ? Comment cela fonctionne-t-il ?

### **Olivier AGUER, Sdes**

Je peux répondre, car nous avons longtemps été en relation avec eux pour obtenir leurs données. Par le passé, nous achetions leurs bases BIEN et PERVAL avec la DHUP. Il y a un an et demi, nous avons engagé une démarche grâce aux lois encadrant la statistique publique pour obtenir les données gratuitement et les mettre à disposition au CASD, ce qui n'était pas le cas auparavant. L'argument utilisé, dans le cadre de l'article 7bis de la loi 51, est que les notaires ont une mission de service public sur ces données. Malgré cela, leur obtention n'a pas été facile. Nous n'avons pas obtenu toutes les variables - par exemple, le calcul des plus-values immobilières reste difficile sans la vente précédente dans le fichier. Les données sont mises à disposition au CASD dix-huit mois après l'année observée. Nous y avons accès plus tôt, mais ne pouvons pas les diffuser avant ce délai. Les notaires donnent également leur accord au CASD sur l'utilisation par les chercheurs. Ce sont des données normalement de service public, mais qui nécessitent des démarches importantes.

### **Aurélié GOIN, Insee**

Le partenariat avec l'Insee est très ancien dans le cadre du Conseil scientifique des indices Insee notaires. La particularité est que l'Insee n'accède pas aux données individuelles, sauf lors de la révision des modèles.

Historiquement, l'Insee a accédé aux données détaillées pour revoir la méthode tous les cinq à huit ans. En régime courant, ce sont les notaires qui calculent eux-mêmes les indices élémentaires.

**Clara WOLF, DHUP**

Nous pouvons ajouter que cet accès n'est possible que pour les services statistiques ministériels. Sans ce statut, nous n'avons pas les données directement, mais nous les aurons via le CASD.

**Olivier AGUER, Sdes**

Il existe une convention interministérielle entre le Conseil supérieur du Notariat et plusieurs ministères visant à mettre progressivement des données à disposition. Pour l'instant, les données individuelles sont disponibles uniquement au sein du service statistique ou au CASD.

**Olivier LEON, rapporteur, DESL**

J'ai une question concernant les bases des notaires et de DVF. Dans DV3F, nous avons l'acte de vente qui contient normalement les éléments d'identification de l'acquéreur et du vendeur. Ne pourrait-on pas, au sein du service statistique public, appairer ces données via le CSNS avec d'autres bases fiscales ou sociales pour suivre les trajectoires et, en accumulant les données temporelles, identifier l'acquisition précédente ? L'acquéreur du temps t-1 devient le vendeur du temps t, permettant d'identifier les plus-values. Si j'ai bien compris, le service statistique public n'a pas accès aux données individuelles, mais elles sont présentes dans DV3F, est-ce exact ?

**Antoine HERMAN, Cerema**

Avec DV3F, nous disposons d'une frise discontinue de la propriété, avec différents millésimes des fichiers fonciers donnant une photographie au 1er janvier de chaque année. Nous pouvons replacer la vente à l'instant t et, dans la majorité des cas, retrouver le propriétaire avant et après la vente, s'il n'y a pas eu de transaction intermédiaire. C'est un travail réalisé à partir de données fiscales. Je ne sais pas si les informations des actes notariés concernant les propriétaires, acheteurs et vendeurs sont bien transcrites dans la donnée fiscale, ce qui permettrait d'avoir une information directement accessible dans un fichier DVF augmenté. DVF contient déjà des informations issues de l'acte notarié avec quelques informations de Majic qui y sont intégrées.

**Julien DÉNIEL, Audiar**

Pour compléter sur l'origine des données DVF, elles sont aujourd'hui mises en open data dans le cadre de la transparence des marchés publics et s'inscrivent dans la publicité foncière, d'où l'obligation légale de diffuser ces informations. Historiquement, depuis 2010 environ, les acteurs publics disposant de ces informations étaient les collectivités et les EPF, dans un objectif de rééquilibrage du rapport de force entre l'expropriant et l'exproprié. C'était d'abord à des fins d'évaluation. C'est pourquoi les informations sont diffusées individuellement et non statistiquement, pour l'analyse en matière de termes de comparaison et d'évaluation, voire d'expropriation éventuelle.

**4. Des barrières entre ouverture des données et transparence des marchés – Alexandre Coulondre, Université Gustave Eiffel et DIT Conseil**

*La présentation s'appuie sur un diaporama disponible [en ligne](#).*

**Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel**

Je vous remercie de me donner l'occasion de m'exprimer sur ce sujet qui m'occupe au quotidien. Je suis chercheur à l'université Gustave Eiffel, travaillant sur les marchés immobiliers locaux depuis 2019, date d'ouverture de la donnée DVF. En tant que chercheur, je ne peux que saluer ce mouvement d'ouverture.

Je souhaite vous présenter un travail réalisé avec ma collègue Claire JUILLARD, où nous avons étudié l'open data comme objet de recherche. Nous nous sommes interrogés sur l'impact de cette ouverture des données sur les pratiques des utilisateurs finaux, notamment les particuliers vendant leur logement. Lors du lancement de DVF en avril 2019, Gérald Darmanin, alors ministre de l'Action et des Comptes publics, présentait cette initiative comme une avancée pour la transparence des marchés : « *DVF permettra à tous les professionnels*

*mais aussi à tous les citoyens conformément à ce qu'on avait prévu dans la loi ESSOC (...) d'accéder à des données sur l'ensemble du territoire et sur les 5 dernières années ce qui leur donnera les moyens de bien évaluer les biens. Ils pourront ainsi je l'espère permettre à la concurrence pure et parfaite de s'exprimer ».* Nous avons voulu questionner ce raisonnement implicite qui suppose que la mise à disposition de données équivaut à une transparence des marchés. Notre enquête, menée en 2021, montre qu'aucun particulier ne consulte la donnée brute. Les vendeurs accèdent à l'information via des intermédiaires qui transforment ces données en informations exploitables. L'ouverture de DVF a ainsi créé tout un écosystème d'entreprises.

Notre étude révèle que 62 % des vendeurs de logement n'utilisent pas de données de prix. 38 % des plus grands consommateurs de données sont issus des catégories socioprofessionnelles supérieures, et 40 % des vendeurs évoluent en marché « tendu » dans des grands centres urbains. Fait paradoxal, 16 % des vendeurs considèrent que l'information sur les marchés n'est pas concordante, et cette proportion augmente chez ceux qui utilisent beaucoup de données. Un excès d'information semble créer de la confusion plutôt que de la transparence. Pour vérifier ce phénomène, nous avons testé 58 outils d'estimation en ligne sur des biens-types, comme un deux-pièces ancien dans le centre de Montpellier. Nous avons analysé les estimateurs automatiques et formulaires d'estimation immobilière pour plusieurs biens-types. Nos résultats montrent une très forte dispersion des prix suggérés, allant de 2 500 à 4 500 euros le mètre carré pour un même bien. Cette situation soulève des questions importantes concernant la transparence dans ce marché de l'information immobilière sur internet. Ces analyses sont disponibles dans un article d'une chaire de Sciences Po Paris intitulé « Le marché de la donnée au service de la transparence du marché du logement ? ».

Notre étude révèle que l'ouverture des données ne se traduit pas nécessairement par leur utilisation généralisée. Deux ans après l'ouverture, cette pratique reste répandue, mais non généralisée, et demeure sociologiquement et géographiquement située. Pour les particuliers, le recours à la donnée procure un sentiment de transparence jusqu'à un certain niveau, mais laisse aussi place au flou.

Cette situation s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, la qualité interne de la donnée ouverte pose problème : certains champs importants pour comprendre les prix sont absents, comme l'année de construction ou l'étage. Ensuite, nous manquons de transparence méthodologique puisque les plateformes intermédiaires ne dévoilent pas comment fonctionnent leurs estimateurs, relevant du secret industriel. De nombreux sites mélangent données ouvertes et données internes. Enfin, le conventionnement méthodologique varie considérablement : un modèle hédonique peut prendre en compte différentes caractéristiques des logements, certains formulaires d'estimation sont très détaillés, d'autres beaucoup moins, ce qui explique les divergences de prix constatées.

## **5. Enrichir les données sur la propriété foncière immobilière : exemple d'enjeux pour la recherche – Laure Casanova Enault, Antoine Peris et Rémi Lei, UMR Espace, Université d'Avignon**

*La présentation s'appuie sur un diaporama disponible [en ligne](#).*

### **Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

En 2023, nous avons cofondé avec mon collègue Guilhem BOULAY la chaire Géo data Immobilier et Foncier, soutenue par des acteurs majeurs comme Adéquation, le Cerema, Meilleurs Agents, l'Union sociale pour l'Habitat, le Réseau national des EPF, la DGNN et la Région Sud. Notre équipe couvre différents champs de la recherche en géographie urbaine, économique, géomatique et statistique.

Notre recherche se concentre sur la compréhension de la transformation du foncier vers l'immobilier résidentiel. Avec mes collègues, nous souhaitons présenter la place des données dans notre axe de recherche sur les patrimoines fonciers-immobiliers et illustrer les enjeux d'accès aux données pour la recherche.

Trois grandes transformations justifient l'étude approfondie de la propriété foncière-immobilière. Premièrement, l'attrait croissant pour l'investissement immobilier : entre 2011 et 2023, nous observons une augmentation de 18 % du volume de transactions sur les logements, et de plus de 45 % du volume financier échangé sur la période. Deuxièmement, la complexification du fonctionnement des marchés avec l'émergence de nouvelles catégories de propriétaires, comme le dispositif BRS, et de nouveaux usages comme la location courte durée. Troisièmement, malgré la diffusion des données, nous constatons un besoin d'approche comparée et critique des bases disponibles.

Dans notre recherche sur les patrimoines immobiliers, chaque étape nécessite des données spécifiques. Pour estimer les patrimoines immobiliers individuels, nous avons dû créer un identifiant unique de propriétaire pour remédier à la sous-estimation de la multipropriété, causée par la départementalisation des données fiscales. Ce travail, réalisé en collaboration avec le Cerema et l'ANR WISDHOM, permet une meilleure estimation de la concentration du patrimoine immobilier.

Nous avons ensuite affiné notre approche statistique de la multipropriété en nous questionnant sur le périmètre de cette catégorie. Selon que nous travaillons à l'échelle des individus ou des ménages, et selon comment nous définissons un logement détenu en multipropriété, l'estimation du parc concerné peut varier de dix points à l'échelle nationale.

Concernant la dynamique de la multipropriété, nos études montrent que les multi-propriétaires possèdent la majorité du parc immobilier, mais sont davantage présents dans les marchés où les prix sont soit relativement faibles, soit relativement élevés. Quant aux SCI, bien qu'elles ne possèdent qu'une part mineure du patrimoine immobilier français, elles progressent continuellement depuis 2011. Notre analyse révèle des dynamiques non homogènes, avec une forte progression du parc détenu par les multi-propriétaires possédant entre deux et quatre biens et par les SCI, mais une diminution relative pour les grands multi-propriétaires.

Nous avons analysé par des explorations spatiales les mécanismes de la multipropriété immobilière. À Marseille, par exemple, nous observons une corrélation entre la diminution des biens détenus par des multi-propriétaires de plus de cinq biens et la progression des SCI, ce qui interroge les passerelles entre ces catégories d'acteurs. Pour étudier l'investissement locatif des ménages, nous avons dû reformater les données pour caractériser les flux de transfert de propriété des personnes privées. Notre analyse montre que la distance médiane d'investissement locatif est d'environ 10 kilomètres, indiquant une tendance à investir près de son lieu de résidence. Même après correction des effets de structure par un modèle d'interaction spatiale, cette proximité reste un déterminant majeur, avec des exceptions notables comme les flux de l'Ouest parisien vers le centre et ceux de Paris vers les villes attractives du littoral.

Concernant les enjeux d'accès aux données pour la recherche, nos futures investigations nécessitent des enrichissements dans deux domaines principaux. D'abord, le géoréférencement des données en XY pour permettre des analyses fines et un suivi longitudinal fiable, car les mailles communales ne sont pas statiques. Ensuite, nous devons mieux appréhender la complexité des SCI, désormais partiellement facilitée par la nouvelle base disponible. La mise en transparence est techniquement possible pour les SCI composées uniquement de personnes physiques, mais plus difficile quand des personnes morales sont impliquées. Un enjeu crucial concerne l'identification des bénéficiaires, qui n'est obligatoire que lorsqu'ils détiennent plus de 25 % des parts, créant ainsi des zones d'ombre dans certaines structures de propriété.

Nous avons également constaté des difficultés techniques avec l'API de l'INPI : en 2024, nous avons un bon niveau de couverture malgré quelques bugs, mais les années précédentes présentent davantage de problèmes, ce qui complique l'analyse longitudinale des SCI.

Il est également important de maintenir une observation statistique dans plusieurs domaines connexes : préserver l'enquête EPTB qui est précieuse, vérifier la compréhension des questions par les enquêtés, et maintenir la qualité des données sur les permis de construire dans la base Sit@del. Pour DV3F, nous sommes préoccupés par la disparition de certaines variables et par l'impossibilité d'estimer le nombre de transactions qui échappent à cette base réputée exhaustive. Les nouvelles données en open-data (cadastre, réglementation d'urbanisme) sont utiles, mais sans historisation, ce qui limite leur exploitation.

Enfin, nous devons préserver les conditions d'exploration des données désagrégées pour maintenir des approches critiques, définir nos propres catégories statistiques et populations de référence, et structurer les données selon nos méthodes d'analyse. Concernant l'accès via le CASD, bien que ce service soit extrêmement riche, son coût représente un défi majeur pour les équipes de recherche. Pour illustrer, la dotation annuelle CNRS de mon laboratoire multisite de 93 personnes, dont 30 enseignants-chercheurs, n'est que de 33 000 euros, ce qui rend difficile l'accès à ces données.

## **Échanges**

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Nous faisons face à une course-poursuite entre la complexification du monde immobilier et des données souvent inexistantes ou inutilisables. Il est étonnant de constater que, malgré un marché transparent, le

nombre d'agences immobilières reste très élevé en France. Nous aurions pu imaginer qu'un marché mieux informé aurait réduit ces intermédiaires, mais nous observons plutôt une addition.

Je propose maintenant un temps de questions et d'échanges sur les deux exposés, en commençant par les participants en visioconférence.

### **Alexis SAUTREAU, DGFIP**

Je souhaite préciser qu'il existe une façon d'exploiter les données brutes de DVF plus ergonomique que le fichier à plat présenté. Une application est disponible sur l'espace personnel de [www.data.gouv.fr](http://www.data.gouv.fr) permettant des recherches par adresse. Cela permet au grand public de connaître les transactions récentes sans avoir à exploiter un fichier à plat.

### **Rémy MARQUIER, CASD**

Concernant les coûts d'accès aux données, je rappelle que nous sommes un groupement d'intérêt public qui doit être soutenu financièrement. Nous facturons les équipes de recherche en dessous du coût de revient grâce à des subventions des administrateurs du GIP. Nous ne pouvons pas réduire davantage ces coûts. Le CNRS, qui fait partie des administrateurs, a également baissé sa dotation au CASD. Nous faisons en sorte de maintenir les coûts au niveau le plus bas possible, mais la sécurisation des données est coûteuse.

### **Jade EL AYADI GAOUAOU, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne**

Je commence une thèse sur la transformation des bureaux en logements. J'essaie de déterminer si le coût de revente des logements issus de ces transformations est plus important pour répercuter le coût plus élevé de conversion plutôt que de démolir et reconstruire. Je n'ai pas encore trouvé de données sur ce sujet et je me demande si cela est faisable.

### **Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel**

Votre question est pertinente. Nous avons lancé un projet similaire il y a un an en espérant utiliser les fichiers fonciers multimilésimes pour suivre les identifiants locaux passant d'activité à résidentiel. Malheureusement, ce n'est pas si simple, car lorsqu'un local est transformé, un nouvel identifiant lui est souvent attribué. Malgré des traitements géospatiaux pointus sur les numéros de parcelle, les résultats étaient insuffisants. Nous nous sommes donc rabattus sur Sita@del, où les permis de construire de transformation sont normalement renseignés. Le défi reste de croiser ces informations avec les prix, via des regroupements à l'adresse ou au numéro de parcelle. Notez que Sita@del ne contient que les cinq premiers numéros de parcelle, ce qui limite l'analyse des grands projets urbains.

### **Olivier AGUER, Sdes**

Nous travaillons également sur la transformation du parc au sein du Sdes. Nous utilisons aussi Sita@del et développons une méthodologie, pas encore finalisée. Je pense que nous avons intérêt à unir nos efforts sur ce sujet complexe. Nous avons intégré ces données dans un projet sur les besoins en logement dont une publication sort demain, avec des statistiques par zone d'emploi en cohérence avec l'outil Otelo développé par la DHUP. Concernant Sita@del, nous avons un projet de refonte visant à moderniser l'outil de collecte et à mieux utiliser les informations des Cerfa. Avec la DGFIP, nous travaillons également sur une estimation des achèvements pour l'an prochain. Ces données seront disponibles au moins sous forme agrégée. L'enquête EPTB est une enquête Internet auprès des ménages avec un taux de réponse moyen, ce qui exige de la prudence dans l'exploitation territoriale.

### **Matthias ANDRÉ, Insee**

Je vous remercie pour ces présentations et ces travaux de recherche. Il est important de souligner que les différentes ouvertures de données augmentent la variance des prix estimés. Nous observons un double « théorème du réverbère ». Premièrement, l'objectif des agents immobiliers n'est pas d'estimer correctement les prix, mais de vendre un produit, certains préférant afficher des prix plus élevés pour attirer des clients. Deuxièmement, ces acteurs se concentrent uniquement sur les marchés tendus (Paris, grandes villes) et délaissent les zones rurales. De plus, ils n'utilisent qu'une seule variable, alors qu'avec davantage de variables (distance à la mer, revenu du propriétaire), les prix sont mieux expliqués. Ce problème des modèles de prix reste partiellement insoluble. Il faut donc avertir qu'il n'existe pas une seule estimation correcte des prix et

insister sur la transparence et l'accès aux données. Les statisticiens et chercheurs, moins intéressés par la vente d'un produit et ayant accès à plus d'informations, sont mieux placés pour ce travail.

**Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel**

Nous avons justement étudié cette hypothèse, en nous demandant si certains sites surestimaient systématiquement les prix. Cependant, nous n'avons pas trouvé de preuves de stratégies commerciales consistant à afficher des prix plus élevés pour attirer la clientèle.

**Clara WOLF, DHUP**

Les zones rurales posent un problème particulier, car il y a trop peu de transactions. Cela augmente effectivement la variance des rares estimations disponibles. Nous utilisons des méthodes statistiques comme celles du modèle pour la carte des valeurs, mais ces méthodes ont aussi leurs propres biais.

**Marie HUIBAN, Association Droit au logement**

Nous nous intéressons à l'état des données et de la recherche concernant l'impact des politiques d'urbanisme à petite échelle. Nous aimerions disposer de davantage d'informations sur l'influence de ces politiques, qu'il s'agisse des transports, des quartiers, etc., sur le foncier, les transactions, les prix et les usages. Existe-t-il des travaux sur ce sujet et des données accessibles à des associations comme la nôtre qui n'ont pas accès aux données brutes ?

**Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

L'intérêt de ces bases de données est justement de pouvoir analyser comment les marchés fonciers et immobiliers évoluent en fonction des politiques publiques locales. C'est tout un champ de recherche qui étudie l'impact des changements de réglementation et de zonage d'urbanisme sur les prix et les volumes de vente. Nous pouvons croiser ces données de propriété avec différentes politiques publiques pour mesurer leurs effets. Pour certaines mesures comme les zonages de défiscalisation, nous avons travaillé avec le Cerema à spatialiser des périmètres qui n'existaient pas dans les bases actuelles, afin d'évaluer leur impact sur l'investissement multi-propriétaire. Ces croisements sont possibles, mais nécessitent parfois de territorialiser des périmètres de politiques publiques qui n'existent pas sous forme spatialisée.

**Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel**

En complément, concernant les documents d'urbanisme, nous disposons d'une donnée récemment arrivée : le Géoportail de l'urbanisme, qui centralise ces documents.

**Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

Cela nécessite néanmoins de compiler différentes dates, car la donnée n'est disponible qu'à date fixe.

## **6. Suivi d'avis de la commission**

**François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Je rappelle que cette séance fait suite aux recommandations d'un avis de moyen terme de la commission qui portait sur la description des marchés immobiliers locaux. Le suivi d'avis vise quant à lui à faire point sur les avancées réalisées sur ce sujet. Voici le suivi d'avis que nous vous proposons, et sur lequel je vous laisserai réagir :

*« La Commission salue l'ouverture des données de valeurs foncières qui a permis de faciliter le suivi et d'approfondir l'analyse des dynamiques des marchés immobiliers anciens à l'échelle locale et de leurs déterminants. Elle regrette toutefois que l'absence de certaines variables dans les données diffusées ne permette pas de distinguer précisément toutes les transactions. Elle invite à reconsidérer la possibilité d'intégrer des variables identifiantes dans les bases diffusées.*

*Compte tenu des compétences requises en statistique et analyse spatiale pour prendre en main, traiter et interpréter ce type de données, la Commission recommande d'élaborer et diffuser des indicateurs*

*synthétiques de prix décrivant les dynamiques des marchés immobiliers à l'échelle locale, afin de permettre à l'ensemble des acteurs de disposer des mêmes informations.*

*La Commission salue également la production d'une nouvelle base de la propriété foncière élaborée à partir des données fiscales, qui permet de mieux éclairer la multipropriété. Elle indique à veiller à ce que cette base soit accessible et abordable pour mener des travaux d'analyse et de recherche.*

*La Commission regrette toutefois que les dynamiques des marchés locatifs ne soient pas suivies statistiquement et encourage la statistique publique à expérimenter l'accès à de nouvelles sources ou enrichir les données disponibles afin de mieux documenter ce marché.*

*La Commission invite également à enrichir les données relatives à la demande de logement afin de pouvoir définir statistiquement les secteurs en tensions immobilières en s'appuyant sur des données les plus fiables possible. »*

#### **Olivier AGUER, Sdes**

Sur le marché locatif, vous pouvez encourager la statistique publique à faire mieux, mais c'est très difficile. Nous n'avons pas de ressources permettant de le faire facilement. Nous attendons des informations supplémentaires via la source GMBI, mais cela ne dépend pas vraiment de nous. Aucune nouvelle enquête n'est prévue alors je ne vois pas quel plan d'action nous pouvons mettre en œuvre pour répondre à cette demande particulière.

#### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Nous avons indiqué « expérimenter », car il nous semblait que les diaporamas mentionnaient une expérimentation possible à partir des données de plateformes.

#### **Aurélié GOIN, Insee**

Je ne vois pas ce que nous pouvons faire de plus. Les données n'existent pas. Les données de plateformes sont partielles, concernant uniquement les logements mis en location à un instant t. Nous observons les évolutions de loyer avec l'enquête Loyers et Charges, mais l'échantillon est insuffisant pour faire des exploitations territoriales. À moins que GMBI ne permette un jour de faire cela, les données n'existent simplement pas.

De même je ne comprends pas la remarque demandant que « la base soit accessible et abordable », cela signifie-t-il que le CASD ne répond pas à cette question ? Si c'est cela il faut le préciser car la base va être mise à disposition par l'Insee au CASD, qui est aujourd'hui l'outil de diffusion standard pour ce type de données. Quant à la question du coût d'accès, elle revient souvent dans nos échanges avec les chercheurs et je la comprends, mais elle n'est pas spécifique à la base de propriété foncière ; elle concerne le CASD et les coûts liés à la sécurité des données.

#### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

L'exercice consiste à relever un certain nombre de besoins. Des besoins peuvent exister, même s'ils ne peuvent être satisfaits aujourd'hui. Nous sommes dans un échange pour faire le point sur les avancées produites et les besoins exprimés. Ce texte doit refléter l'avis de la Commission.

#### **Olivier AGUER, Sdes**

Nous pourrions peut-être inciter la DGFIP à enrichir les données administratives de cette information. Nous ne pourrions l'exploiter que si des données administratives existent, car les dispositifs d'enquête de données localisées me semblent difficilement réalisables. Quant aux données des observatoires locaux, elles ne sont pas considérées comme des statistiques officielles, nous ne les exploitons pas et ne contrôlons pas leur qualité, même si elles existent.

#### **Odile DUBOIS-JOYE, ANIL**

Je souhaite préciser ce point. Côté ANIL, avec le centre de traitement des observatoires locaux des loyers, il existe une statistique robuste sur l'observation des loyers, avec une méthodologie validée par un comité scientifique et soutenue par le ministère. Une observation des marchés locatifs existe donc, notamment dans

les territoires tendus mais ce ne sont pas les seuls à être couverts par les OLS, réseau qui ne cesse de s'étendre. Avec plus de soixante-dix agglomérations observées, avec des données robustes, comparables et fiables, il y a une véritable rigueur statistique. Il est important de rappeler que cette observation des loyers est menée en partenariat avec le ministère, complétée par la carte des loyers. Il y a donc bien cette donnée de qualité.

**Olivier AGUER, Sdes**

Je ne dis pas qu'il n'existe pas de données, mais que la statistique publique ne les produit pas et n'a pas d'axe de production prévu sur ce sujet, même si d'autres acteurs produisent des données.

**François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Pour amender cette phrase, peut-être que la formulation « ne soit pas suffisamment suivi statistiquement » serait plus fidèle ?

**Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Ayant investi du temps et des ressources financières dans l'observatoire du loyer à Bordeaux, avec une finesse assez exemplaire, je sais que c'est une donnée statistique qui sert à quelque chose, en premier lieu aux préfets. Mais je me demande si l'on considère qu'il existe un intérêt national à connaître le marché locatif, ou si cet intérêt n'existe que localement, en cas d'encadrement des loyers ou lorsqu'une agence d'urbanisme s'y intéresse.

**Clara WOLF, DHUP**

Nous utilisons la carte des loyers quand il n'y a pas d'observatoire local, et les données des observatoires locaux quand ils existent. Il y a donc bien un dispositif national appuyé sur l'observation des marchés locatifs locaux.

**Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

Je confirme l'importance de développer une connaissance fine des dynamiques du marché locatif. Au-delà du prix des loyers, il y a des questions sur les types de contrats et la complexification des usages des logements avec différentes formes de location. C'est essentiel pour comprendre les problématiques d'attrition des résidences principales et d'accès au logement pour tous. Il existe un réel besoin d'améliorer la connaissance des marchés locatifs, même si je comprends les contraintes existantes.

**Alexandre COULONDRE, Université Gustave Eiffel**

Le besoin de carte des loyers est réel et son utilité est avérée pour certains travaux de recherche. Toutefois, à ma connaissance, cette carte n'est pas systématiquement mise à jour chaque année. La carte est parfois ancienne. L'enjeu serait de stabiliser ce dispositif qui est aujourd'hui le seul à couvrir tout le territoire.

**Antoine HERMAN, Cerema**

La difficulté de la carte des loyers est aussi qu'elle est à une échelle communale qui reste assez grossière. Concernant la donnée GMBI, je reste vigilant car cette donnée est collectée, mais reste optionnelle, non obligatoire et donc non exhaustive. Ce n'est pas forcément un dispositif établi, mais plutôt lié à la réforme des valeurs locatives.

**Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

Il y a un intérêt à rendre obligatoire le renseignement de GMBI. C'est important pour traiter de nombreux sujets.

**Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Je pense que nous pourrions simplement clarifier la phrase actuelle, car elle pourrait laisser entendre qu'il ne se passe rien en matière d'observatoires. Nous pourrions dire : « La commission regrette que les dynamiques des marchés locatifs ne soient pas suivies statistiquement, à l'exception des observatoires des loyers existants ».

**Clara WOLF, DHUP**

La suite de la phrase indique « encourage la statistique publique », ne pourrions-nous pas encourager directement la DGFIP, en précisant que nous avons besoin de ces données chaque année ?

**Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Cette question avait déjà été soulevée lors d'une précédente séance. La question est de savoir si notre commission, même légitime et compétente, a plus de poids que la Direction de l'Insee pour discuter avec la DGFIP. Cela ne me dérange pas d'essayer.

**Alexis SAUTREAU, DGFIP**

Ne serait-il pas intéressant de réaliser un comparatif entre les données GMBI disponibles actuellement et les données des observatoires de loyers ? Nous pourrions analyser les similitudes et évaluer la solidité de chacun des dispositifs pour avoir un état des lieux complet.

**Clara WOLF, DHUP**

C'est exactement ce que nous souhaiterions. Cela a nécessité beaucoup de travail pour faire passer un amendement. Jusqu'à présent, nous n'avions pas accès à ces données, mais grâce à cette initiative législative, nous pourrions y accéder prochainement, je l'espère.

**Alexis SAUTREAU, DGFIP**

Cela sera intéressant. Je ne sais pas exactement qui a accès à GMBI.

**Clara WOLF, DHUP**

Juste la DGFIP pour l'instant.

**Alexis SAUTREAU, DGFIP**

Il me semble que certains services de l'Insee y ont accès également.

**François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Avez-vous des remarques sur d'autres points du texte ? Aurélie Goin avait une remarque sur la disponibilité des données.

**Aurélié GOIN, Insee**

La phrase actuelle laisse à penser que les données ne seraient pas disponibles actuellement.

**François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Je propose de supprimer la phrase : « Elle invite à veiller à ce que cette base soit accessible et abordable pour mener des travaux d'analyses et de recherche ».

**Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

Je ne pense pas qu'il faille supprimer cette phrase non. Il existe une problématique majeure pour les laboratoires de recherche aujourd'hui : le coût d'accès d'un boîtier au CASD s'élève à 5 000 euros annuellement, ce qui est énorme. Je rappelais l'enveloppe d'une équipe de recherche de 100 personnes, en comparaison ce coût est énorme. Pour les thèses qui démarrent sur ces sujets, elles doivent obligatoirement disposer d'un accès au CASD. Équiper tous les sites universitaires et laboratoires de recherche en boîtiers CASD représente un coût considérable, sans compter les accès individuels pour les chercheurs. Je comprends les coûts et la qualité du service, mais concrètement, cela constitue un frein à la recherche sur les marchés immobiliers, particulièrement pour les petites universités.

### **Antoine HERMAN, Cerema**

Même pour un établissement comme de Cerema, je dois me battre chaque année pour obtenir ces 5 000 euros, en justifiant constamment leur utilité. Nous avons un agent qui travaille avec ce boîtier. Nous réfléchissons toujours à comment éviter d'utiliser le CASD pour nos études, mais pour certains travaux comme l'analyse socio-économique que nous menons actuellement et qui nécessite d'accéder à Fideli, nous n'avons pas le choix. Mais dès que possible, nous essayons de nous en passer du fait du coût et des contraintes d'accès très lourdes.

### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Nous entendons régulièrement cette préoccupation. Nous en avons encore discuté il y a quinze jours lors d'une rencontre que nous organisons. Une des réponses apportées est que, dans la plupart des appels d'offres, dans d'autres disciplines, notamment en sciences expérimentales, un budget est spécifiquement prévu pour l'accès aux données.

### **Laure CASANOVA ENAULT, Université d'Avignon**

Cela signifierait que la recherche doit systématiquement passer par des réponses à des appels à projets incluant une ligne de financement CASD. Cela pose de nombreux problèmes, notamment parce que la temporalité de ces appels ne correspond pas nécessairement à celle des recherches doctorales. Supprimer cette phrase du suivi d'avis me semble donc inapproprié, car elle véhicule un message important.

### **Rémy MARQUIER, CASD**

Selon les benchmarks que j'ai réalisés, les autres solutions privées sont beaucoup moins sécurisées et offrent un service de qualité inférieure à un coût supérieur. Le terme abordable me gêne car les données elles-mêmes ne sont pas payantes. La solution que nous proposons a un certain coût. Mais si vous vouliez sécuriser des environnements locaux, cela coûterait probablement plusieurs ETP.

### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Une proposition pourrait être de constituer un fichier anonymisé avec moins de variables et de le mettre à disposition de Progedo-Quetelet.

### **Aurélie GOIN, Insee**

Nous travaillons sur des bases de données exhaustives individuelles. Ce n'est pas donc possible avec des données anonymisées. Il faut aussi maintenir une cohérence avec Fideli. Ce sont des fichiers hautement sensibles et des bases exhaustives. L'intérêt principal de cette base est aussi son appariement avec Fideli, qui est au CASD.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Je pense que nous pouvons légitimement demander qu'une base existante soit accessible à un coût abordable. C'est le minimum. Il est important de conserver cette phrase et de reconnaître collectivement qu'il existe un problème financier pour tous, y compris au sein de l'État, concernant l'accès à ces bases.

### **Aurélie GOIN, Insee**

Pouvons-nous juste préciser que ces données seront mises à disposition via le CASD, car c'est ce qui est en cours et va donc être fait ?

### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

J'ajoute la phrase : « et sera mise prochainement au CASD ».

### **Olivier AGUER, Sdes**

Dans les bonnes nouvelles de cet avis, ne pourrions-nous pas ajouter au début que les bases notariales sont maintenant également disponibles au CASD ?

**Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Effectivement, comme cela a apparemment été difficile à obtenir, ajoutons cette mention sur les bases notariales, qui pourrait aussi implicitement suggérer d'aller plus loin et plus facilement. Nous adoptons donc le projet de suivi d'avis ainsi amendé.

*L'avis ainsi modifié est adopté. Il est consultable [en ligne](#).*

## II. MIEUX OBSERVER L'(IN)ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT

### 1. Échange sur le projet de refonte d'une partie du questionnaire (feuille de logement) du recensement de la population – Carolie Iannone et Julie Djiriguan, Insee

*La présentation s'appuie sur un diaporama. Une [note préparatoire](#) et les questionnaires actuels ont été mis en ligne et envoyés à tous les inscrits en amont de la réunion.*

**Caroline IANNONE, Insee**

Je vais vous présenter les modifications envisagées pour la feuille logement du recensement de la population, que vous avez déjà reçues dans une note préparatoire. La feuille logement a pour objectif d'actualiser annuellement les informations sociodémographiques à un niveau territorial fin. C'est une enquête auto-administrée où les répondants sont seuls face aux questions, d'où l'importance de la clarté.

Les dernières évolutions sur la partie logement du questionnaire datent de 2004. Pour autant des consultations ont eu lieu depuis 2012 avec des propositions faites, mais jamais mises en œuvre sur la feuille de logement (seulement sur la partie bulletin individuel). Nous avons repris les consultations en début d'année 2025 dans l'objectif de valider les modifications en fin d'année 2025 et pouvoir les appliquer à la feuille de logement 2027. Actuellement, le questionnaire comporte des questions sur le bâtiment, le logement, les habitants et leurs biens, avec des spécificités pour la métropole et les DOM. Un point important est que le questionnaire doit tenir sur un format A4 et nous voulons maintenir la cohérence entre les versions papier et en ligne. Tout ajout de question doit donc être compensé par une suppression.

Nos propositions principales sont :

- Fusionner les questions sur le type de construction et le type de logement
- Réviser et réduire les modalités de la question sur l'année de construction
- Revoir la question de l'aspect du bâtiment pour les DOM, en abandonnant les modalités à jugement de valeur
- Simplifier les consignes, qui sont très longues, pour le nombre de pièces et la surface
- Modifier le champ de la question sur les HLM pour l'étendre à tous les bailleurs sociaux
- Supprimer la question sur les installations sanitaires en métropole
- Adapter la question sur les modes de chauffage pour inclure pompes à chaleur et bois
- Modifier les questions concernant le confort dans le logement dans les DOM, en enlevant la question sur le chauffage, et en ajoutant des questions sur la présence de brasseurs d'air et de panneaux photovoltaïques
- Ajouter trois questions sur la présence d'un climatiseur, les défauts du logement et les conditions de logement
- Simplifier la question sur le nombre de voitures, de deux roues et de moteurs, en demandant directement la quantité, et ajouter une question sur le nombre de deux roues à moteurs électriques.

Nous nous interrogeons également sur les modifications à apporter ou non à la question sur les emplacements de stationnement.

Les questions sur lesquelles nous souhaitons plus particulièrement échanger sont :

- Le maintien ou non de la question sur la présence d'un ascenseur
- La pertinence de la question sur l'emplacement de stationnement, qui est a priori peu exploitée
- L'ajout d'une question sur la présence de climatiseur fixe en métropole

- L'ajout d'une question sur les défauts présents dans le logement. D'après les échanges avec la commission Démographie et questions sociales, la présence d'un ascenseur défaillant ou avec des pannes récurrentes pourrait intéresser à ce sujet.
- L'ajout d'une question permettant de mesurer les conditions de logement et notamment l'adéquation entre logements et occupants. C'est une question assez longue qui reprend des éléments de l'enquête Logement.

### **Julie DJIRIGUIAN, Insee**

Je précise que nous allons réaliser des tests utilisateurs en octobre. Nous pourrions tester plus de questions que celles qui seront finalement retenues. Ces tests seront auto-administrés comme en conditions normales. Nous évaluerons aussi la capacité des répondants à ne pas être découragés, car si nous les décourageons dès la première partie du questionnaire, nous risquons de perdre l'information essentielle du recensement, à savoir le nombre de personnes dans le logement.

### **Magali DE RAPHELIS, Cnis**

Pour synthétiser rapidement les remarques déjà reçues, Cécile TRAVERS de l'agence d'urbanisme de Dunkerque s'est dite favorable au maintien de la question sur les ascenseurs car elle permet d'appréhender, même si c'est seulement partiel, les problématiques d'accessibilité et d'autonomie, notamment dans les quartiers et les copropriétés. Elle n'est pas favorable à la simplification des consignes sur le nombre de pièces, craignant des réponses plus aléatoires. Elle souhaite également maintenir la question sur l'emplacement de stationnement pour les études de mobilité.

Patrick BRUN, de l'agence d'urbanisme de Lyon, témoigne aussi d'une utilisation de la question sur les ascenseurs, bien qu'il la considère moins stratégique que d'autres. Sur la forme, il recommande de garder le terme HLM en complément de « bailleur social ». Il a également des remarques sur la formulation concernant les questions sur le combustible et les conditions de logement.

Concernant l'année de construction du logement, Odile DUBOIS de l'Anil considère que le nouveau découpage proposé semble moins adapté que les tranches existantes plus détaillées. Pour les défauts du logement, il est suggéré d'ajouter l'absence de VMC. Une question plus générale porte sur la gestion des évolutions du questionnaire pour les prochaines années.

### **Caroline DE VELLIS, Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine**

J'avais fait parvenir également des remontées d'agences d'urbanisme. Pour les résumer rapidement, je vais me concentrer sur les aspects qui n'ont pas encore été évoqués, notamment concernant les époques de construction qui semblent être regroupées sur la période 1971-2009, alors qu'elles étaient auparavant distinguées avec une rupture en 1990. Plusieurs agences d'urbanisme ont relevé cette modification. Pour celles qui sont observatoires des loyers, nous avons constaté des influences sur les niveaux de prix selon ces différentes périodes. Le regroupement posera particulièrement problème pour les DOM où l'influence des années 90 s'avère très conséquente. D'autres agences ont signalé des ruptures majeures dans les normes thermiques (1974, 2000 et 2005). Regrouper 1971 avec 2009 ne permet pas d'appréhender ces évolutions et nous priverait d'une analyse essentielle pendant cinq ans.

### **Adrienne CHAUVIN, USH**

Concernant les années de construction, ce regroupement limite vraiment les études, sachant qu'il concernerait près de la moitié des logements. Maintenir les tranches actuelles me paraît préférable, à moins que cela ne vous semble vraiment très difficile au vu des réponses actuelles.

Sur le type de construction, j'ai noté la disparition de la modalité « logements foyers » – je suppose que c'est parce qu'ils font l'objet d'une autre exploitation des populations en communauté ? Mais pourquoi étaient-ils maintenus ici ?

Enfin, concernant la définition de l'organisme HLM, je recommande de maintenir cette formulation, car tous les logements HLM sont des logements sociaux, alors que l'inverse n'est pas vrai. Si nous élargissons la définition à l'ensemble des acteurs sociaux, cela peut incorporer du logement intermédiaire ou à loyer libre. Une catégorisation plus fine entre organismes HLM et autres organismes serait idéale. Je note que le taux actuel de

4,6 millions de ménages en HLM correspond bien à la réalité, ce qui est surprenant, car nous pourrions penser que les locataires de SEM se déclareraient aussi en HLM.

### **Muriel BARLET, Insee**

Je note que la Commission a une vision plutôt conservatrice, s'exprimant surtout sur les suppressions proposées. Pour les dates de construction, ces données remontent au niveau européen avec des tranches décennales qui nous sont imposées par le règlement européen en cours d'adoption. Notre réflexion est d'une part que les répondants ne connaissent pas toujours la réponse, et d'autre part que cette information est déjà disponible dans les données fiscales et qu'il faut optimiser l'espace du questionnaire. Nous proposons donc de garder l'information, car les données du recensement sont plus facilement accessibles que les données fiscales, mais de réduire les tranches. Si nous conservons les questions sur les ascenseurs, les emplacements et autres éléments nécessaires à la fluidité du questionnaire, nous ne pourrions pas intégrer les ajouts proposés. Nous ne doutons pas que toutes les informations soient intéressantes, mais nous souhaitons savoir quelles sont les informations les plus importantes à collecter.

Sur la gestion des données, tout changement ne sera pleinement exploitable qu'après cinq années de collecte, même si nous mettons à disposition des chercheurs des données d'enquêtes annuelles (qui sont faites auprès de 5 millions de logements et peuvent déjà donner lieu à des exploitations).

Concernant les logements foyers, ils ne sont classés en communautés que s'ils sont organisés en chambres et non en studios, avec l'exception des résidences Adoma. Nous avons supprimé cette modalité, car elle était mal comprise et mal renseignée.

Globalement, nous serions intéressés par vos avis sur les ajouts potentiels et leur intérêt par rapport aux suppressions envisagées.

### **Jean-François ARENES, Atelier parisien d'urbanisme**

Nous avons envoyé un mail détaillé avec nos avis directement à l'Insee. Sur la modification du type de construction et de logement, nous n'avons pas de remarques particulières. Concernant les années de construction, nous souhaitons conserver un découpage plus fin entre 1971 et 2009, idéalement 1971-1981-2000-2009, correspondant aux changements de réglementation énergétique. Pour la suppression de la question sur l'ascenseur, ce serait dommageable, car même si elle ne permet pas d'appréhender de manière fine les problématiques d'accessibilité au logement, elle apporte des informations non disponibles par ailleurs sur l'accessibilité aux logements des étages supérieurs, ce qui a un impact sur les prix. Nous trouvons risquée la suppression des consignes sur le nombre de pièces, car cela entraînerait des risques de rupture de série. En revanche, nous sommes d'accord que la question sur l'appartenance à un organisme HLM est problématique – elle n'a jamais été bien renseignée et n'est pas cohérente avec les données locales disponibles par ailleurs (fichiers SRU, RPLS) qui sont de meilleure qualité. Nous sommes donc d'accord avec votre proposition. Nous approuvons également l'évolution des questions sur les modes de chauffage et sommes très contents de cette évolution. Nous approuvons également la suppression des questions sur les installations sanitaires, et la modification de la question du nombre de voitures avec le nombre en clair. Nous n'utilisons pas vraiment les données sur les emplacements de stationnement.

Concernant les ajouts, l'ajout d'une question sur les climatiseurs nous paraît très intéressant. En revanche les propositions de questions sur les conditions de logement nous paraissent peu convaincantes, car leurs réponses sont subjectives et semblent finalement peu exploitables. J'ai le sentiment que nous essayons de faire jouer au recensement le rôle de l'enquête de logement, ce qui n'est pas approprié. Ces questions qualitatives mériteraient plus de détail, mais dans le recensement, nous risquons d'obtenir des données en incohérence avec celles obtenues par ailleurs. Concernant les défauts du logement, c'est un peu moins problématique, mais cela reste insuffisant, car nous ne pourrions pas aller assez loin avec le recensement. En conclusion, les questions sur les défauts du logement sont les moins problématiques, mais celles sur les conditions de logement me semblent vraiment difficiles à exploiter.

### **Marie HUIBAN, Association droit au logement**

Je précise que nous avons déjà partagé nos observations à la commission démographie et questions sociales. Nous proposons d'ajouter, parmi les défauts du logement, la présence de pièces en sous-sol ou à moitié enterrées ainsi que les pièces à plafond bas, car ces éléments qui se multiplient actuellement. Pour le statut propriétaire/locataire, nous suggérons de préciser à minima le type de bail (meublé ou nu), et de poser une question sur le loyer et les charges dans le cadre de l'enquête.

## **Olivier AGUER, Sdes**

Notre service statistique a été sollicité par l'Insee en amont de cette réflexion. Nous avons associé les Dreal et d'autres acteurs à cette réflexion. Un certain nombre des propositions faites vient de notre service, donc je les soutiens, notamment celles sur les défauts de logement. Si ces questions peuvent sembler subjectives, elles répondent à des besoins concernant les problématiques de mal-logement et de logement indigne. Il manque des données pour suivre ces politiques publiques. L'enquête logement contient ces informations, mais cette enquête n'est pas localisable ni annuelle. Le classement cadastral offre une approche, mais est critiqué pour sa qualité. Je soutiens donc fortement l'ajout de ces questions sur les défauts de logement, même si la formulation peut être discutée. Sur les arbitrages à faire concernant le détail de certaines variables, les arbitrages à faire sont difficiles.

Par ailleurs, avez-vous bien associé les différents acteurs des départements et régions d'outre-mer, autres que ceux de l'Insee, pour le questionnaire DOM ?

## **Julie DJIRIGUIAN, Insee**

Notre arbitrage reposera principalement sur les tests utilisateurs. Nous sommes conscients que l'ajout de questions plus subjectives représente une rupture avec notre ligne directrice habituelle, qui privilégiait des questions objectives. Nous aurons effectivement des points d'incohérence potentiels avec des sources plus objectives ou détaillées. Cependant, cette subjectivité est intéressante pour comprendre comment la personne ressent son logement et son bien-être. Concernant les conditions de logement, je tiens à signaler que la commission Démographique et questions sociales a fortement soutenu les questions sur l'accessibilité au logement pour les personnes âgées. Nous arbitrerons selon l'exploitation possible et la compréhension par les habitants lors des tests utilisateurs.

Pour les années de construction, je constate qu'il n'y a pas de convergence entre vos propositions. Certains suggèrent l'année 90, d'autres préfèrent les années 80 ou 2000. Face à cette contrainte d'espace et à la nécessité de respecter la réglementation européenne avec des modalités décennales, nous devons faire un choix. Si nous maintenons toutes les catégories, aucun ajout de question ni modification ne sera possible par ailleurs car la question empiètera sur l'ensemble du questionnaire.

Quant à la question HLM, je note qu'il n'y a pas de convergence non plus. Nous avons choisi d'élargir le champ pour couvrir l'ensemble des bailleurs sociaux, certains trouvant la question actuelle inexploitable. J'ai des doutes sur l'efficacité d'ajouter une modalité pour améliorer la compréhension des répondants.

## **Muriel BARLET, Insee**

Concernant les questions financières et de loyers, je pense que les répondants ne comprendraient pas leur présence dans le recensement. Ces questions seraient perçues comme trop privées, risquant de faire perdre des répondants sur le reste du questionnaire, sans compter la complexité d'obtenir une information fiable en une seule question auto-administrée.

## **Julie DJIRIGUIAN, Insee**

Pour les DOM, nous avons pour l'instant réalisé une consultation interne à l'Insee, mais nous avons lancé une consultation approfondie avec un focus group prévu en juillet qui impliquera d'autres acteurs. Si vous connaissez des intervenants souhaitant contribuer, nous prendrons en compte leurs remarques, ce qui pourrait orienter nos tests futurs. Nous encourageons tous les retours afin de rendre ce changement plus représentatif.

## **Muriel BARLET, Insee**

Je précise que c'est le bureau du Cnis qui donnera l'avis final. Lors du bureau de fin d'année, nous présenterons les résultats des tests et notre proposition finale pour la feuille de logement définitive.

## **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Merci pour cet important travail. Je vous laisse gérer ces injonctions contradictoires. Nous aurons l'occasion d'examiner le résultat final. Il est important de lister ce qui intéresse chacun, même si tout ne peut pas être retenu. Je remercie les participants. Nous allons maintenant passer à la présentation des travaux nouveaux des programmes de travail par nos deux rapporteurs.

### III. POINTS DIVERS

#### 1. Présentation des travaux nouveaux des programmes de travail 2025 des services statistiques sur les sujets territoriaux – Xavier Bonnet et Olivier Léon, rapporteurs de la commission

*Un document présentant l'ensemble des nouveautés est également disponible [en ligne](#).*

##### **Xavier BONNET, Rapporteur, Insee**

Je vous présenterai uniquement les travaux de l'Insee, tandis qu'Olivier LÉON présentera les programmes de travail des services statistiques ministériels.

À l'Insee, nous poursuivons nos travaux sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec la définition des contours des QPV pour les DOM. Un certain nombre de statistiques, à commencer par les populations, seront diffusées en juillet. D'autres statistiques seront progressivement associées, comme nous l'avons fait pour la métropole (par exemple, les allocataires des allocations familiales). Nous utilisons une nouvelle technologie de secrétisation qui remplace le blanchiment des cases par un bruit statistique, permettant une visualisation floutée, mais complète des territoires. Nous ferons le bilan de cette méthode utilisée pour les QPV métropolitains en fin d'année.

Concernant le fichier localisé social et fiscal (Filosofi), nous n'avons pas diffusé le millésime 2022 en début d'année. La disparition progressive de la taxe d'habitation nous a privés d'une information administrative fiable sur la composition des ménages. Le dispositif « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), que nous espérions utiliser, présente des taux de couverture insuffisants, notamment pour les locataires. Nous travaillons donc actuellement sur le millésime 2023 en mobilisant d'autres sources. Nous communiquerons à l'automne sur la diffusion de ce millésime.

La refonte de la base permanente des équipements (BPE) s'est achevée, avec la diffusion du millésime 2024 en juillet dernier. Le millésime 2025 sera diffusé en juillet prochain, avec l'ajout des bornes de recharge publiques pour véhicules électriques. Nous avons également mis à disposition un nouveau millésime de la grille de densité (2025), cohérent avec la méthode d'Eurostat, s'appuyant sur le recensement de la population carroyée 2021.

Nous préparons deux Insee Références pour 2026 : « La France et ses territoires » en avril (axé sur les forces et faiblesses économiques des territoires) et « Services publics et aux publics » à l'automne. Notre programme d'études nationales territorialisées est riche, avec des publications récentes et à venir sur le logement (multi-propriété, sous-occupation, etc.), les exportations des PME, l'automobile, et de nombreux sujets environnementaux (production de déchets, vulnérabilité énergétique, espaces naturels). Ces thématiques feront l'objet du colloque du Cnis du 2 juillet réunissant les commissions territoires et environnement.

##### **Olivier LÉON, Rapporteur, DESL**

Côté services statistiques ministériels, le programme de travail est également riche. Le Sdes diffusera très prochainement une étude sur les projections de besoins en logement, évaluées au niveau des zones d'emploi à différents horizons (2030, 2040, 2050), détaillant les différentes composantes : évolution du nombre de ménages, des résidences secondaires et logements vacants, renouvellement du parc et résorption du mal-logement.

Toujours au Sdes, dans le domaine des transports, nous enrichirons le répertoire statistique des véhicules routiers (RSVERO) par appariement entre le fichier des cartes grises et les contrôles techniques avec de nouvelles sources (Fidéli, données sur les aides à l'achat). Cela permettra de diffuser des informations sur le profil des ménages bénéficiaires d'aides à l'achat et sur le verdissement des flottes professionnelles. Une publication de synthèse sur l'environnement en Outre-mer est prévue fin 2025 ou début 2026.

La Depp travaille sur les élèves dans les quartiers prioritaires et publiera fin 2025 la prochaine édition de « La géographie de l'école ». Le SSMSI mène des travaux sur la délinquance dans les quartiers aisés et pauvres, avec des données sur le QPV et les quartiers de reconquête républicaine, enrichies des infractions à la législation sur les stupéfiants. Plusieurs publications établiront le lien entre délinquance enregistrée et caractéristiques territoriales.

Sur la jeunesse et le sport, l'Injep a mis en ligne un portail de données Data.Sports permettant la diffusion et la datavisualisation d'informations sportives, avec des portraits de territoires, de fédérations et des données sur l'emploi sportif. Côté travail-emploi, la Dares prépare des projections d'emploi et de compétences pour 2025. En santé et solidarité, la Drees mènera l'enquête décennale d'aide sociale des communes et intercommunalités, comblant une lacune statistique importante. Les résultats seront exploités vers 2026. Nous développons également de nouvelles projections départementales sur les personnes âgées dépendantes avec le modèle Livia, qui détaille leur répartition selon le lieu de vie. L'enquête européenne santé EHIS fournira des indicateurs départementaux sur le rapport de la population à la santé.

Concernant les collectivités locales et finances publiques, nous avons publié des analyses sur les dépenses de voirie, le lien entre richesse des communes et celle des habitants, et les produits de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Nous étudions la dégradation de la situation financière des départements et préparons des travaux sur les trajectoires financières des communes nouvelles. Pour 2026, nous analyserons l'impact des réformes fiscales sur l'attractivité territoriale, notamment comment la suppression de certaines taxes locales et la nationalisation des ressources pourraient désinciter les territoires à attirer habitants ou entreprises. Enfin, nous diffuserons une synthèse nationale du rapport social unique et, pour la première fois, une synthèse de l'index égalité hommes/femmes dans la fonction publique territoriale.

## **2. Information sur les données du Ficher Localisé Social et Fiscal (Filosofi)**

**Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Je vous laisse évoquer en quelques mots les difficultés de production de Filosofi liées à la disparition de la taxe d'habitation.

**Xavier BONNET, Rapporteur, Insee**

Je n'ai pas grand-chose à ajouter par rapport à mes mentions précédentes (voir ci-dessus). Il est important de formaliser et d'explicitier notre démarche. Nous mobilisons davantage de sources statistiques pour consolider le lien entre individus et logements, notamment pour traiter les cas des couples qui font deux déclarations d'impôt, mais constituent un ménage statistique puisqu'ils habitent ensemble, bénéficiant d'économies d'échelle. Nous explorons différentes approches pour compenser les défauts d'information de GMBI, notamment via des sources administratives comme les allocations familiales. L'enjeu est de déterminer à quel niveau territorial nous pourrions fournir des données fiables sur les niveaux de vie et la pauvreté – EPCI, commune, ou autre niveau intermédiaire – en fonction d'indicateurs de qualité. Nous prendrons notre décision à l'automne. La diffusion prévue initialement pour début 2026 sera probablement décalée de plusieurs mois. La prochaine commission Territoires prévue le 2 décembre sera l'occasion de faire le point sur ces avancées.

## **3. Demande d'avis d'opportunité pour l'enquête Ruralitic – Ined**

*Une fiche décrivant le projet d'enquête avait été mise [en ligne](#) en amont de la réunion.*

*La présentation s'appuie sur un diaporama.*

**Julie FROMENTIN, Ined**

Je vous remercie de nous donner l'opportunité de présenter le projet d'enquête VILLAGES (pour « Vie, itinéraire, liens et ancrage dans les espaces ruraux »). Ce projet est porté à l'Ined au sein de l'unité « Logement, égalité spatiale et trajectoires » par Joanie CAYOUILLE-REMBLIÈRE, Guillaume LE ROUX et moi-même, ainsi qu'au sein du service des enquêtes par Aurélie SANTOS, Paul COCHET et Géraldine VIVIER.

Cette enquête vise à documenter certaines des transformations contemporaines des espaces ruraux, marqués par des enjeux sociétaux renouvelés ces dernières années. Ces espaces sont souvent sous-investigués scientifiquement et appréhendés de façon monolithique et statique, alors que les enjeux de circulation et de mobilité des personnes dans ses espaces sont potentiellement très structurants de leur dynamique.

Pour enquêter sur ces transformations, nous développons deux approches : adopter un niveau méso d'analyse avec une approche contextualisée et fine des dynamiques des populations pour saisir les disparités au sein des espaces ruraux ; et enquêter sur les populations présentes, tant permanentes que temporaires (résidents des résidences principales et secondaires). Les résidents temporaires (définis comme étant présents au moins 30 jours dans l'année) couvrent divers profils comme des télétravailleurs, jeunes retournant au domicile parental, retraités multi résidents, etc. L'objectif est d'appréhender la population présente dans les espaces ruraux à des échelles temporelles intermédiaires (semaines, mois).

Ce projet s'inscrit dans un projet européen Horizon Europe « Ruralitic » sur les changements des parcours individuels et des représentations des espaces ruraux post-Covid, regroupant une dizaine de pays européens. La Commission européenne a accordé un financement pour une enquête avec 2 000 répondants par pays pour 4 pays (8 000 au total) à travers 40 à 60 sites d'enquête. En France, l'enquête se déclinerait à travers 10 à 15 zones adossées à la typologie structurelle des espaces ruraux produite en 2022 par le groupe Acadie et Magali Talandier, qui fait référence en termes de typologie des espaces ruraux, car elle est adossée à la grille de densité et donc la définition statistique française renouvelée des espaces ruraux. Nous sommes aujourd'hui en discussion sur la meilleure manière de sélectionner ces zones entre un tirage aléatoire ou un choix raisonné.

### **Aurélié SANTOS, Ined**

Le protocole envisagé pour l'enquête en France serait un tirage au sort de tous types de logements dans Fidéli, incluant résidences principales, secondaires et logements vacants. Les enjeux d'accès à cette base sont d'éviter un recensement manuel des logements, très coûteux et chronophage. Nous voulons intégrer les résidences secondaires, peu enquêtées habituellement, mais représentant 36 % des logements dans les zones du type touristique résidentiel et jusqu'à 53 % dans les zones du type touristique spécialisé dans la typologie de Talandier.

Nous avons besoin de coordonnées de contact pour enquêter auprès de personnes, particulièrement dans les résidences secondaires. Après tirage des logements, nous sélectionnerons un individu parmi les résidents permanents et temporaires (présents au moins 30 jours par an) avec un tirage aléatoire.

Nous avons déjà testé une version embryonnaire du questionnaire en novembre 2024 et prévoyons de nouveaux tests à l'été 2025 sur plusieurs sites, puis au printemps 2026 pour l'échantillonnage. La collecte réelle est prévue d'avril à septembre 2027, en face à face aux domiciles échantillonnés, avec un objectif de 2 000 répondants et un taux de réponse estimé à 40-50% basé sur des enquêtes antérieures similaires, notamment l'enquête Mon quartier, mes voisins menée par l'Ined et le CNRS en 2018.

Le questionnaire inclut 5 modules : une grille biographique détaillée retraçant les trajectoires familiale, résidentielle et professionnelle, les activités pratiquées dans le rural et en dehors, les lieux de circulation où l'enquêté a dormi au cours des douze derniers mois pour tous types de motifs, les relations sociales locales et extra locales, et un module sur les représentations du monde rural.

### **Joanie CAYOUE-REMBLIÈRE, Ined**

Cette enquête, bien que sur un échantillon limité, amène plusieurs apports aux avis à moyen terme du Cnis. Elle enrichit l'analyse des disparités entre territoires en étudiant le rural, espace sous-documenté, et rend compte de sa diversité et de son attractivité. Elle estime la population présente sur le territoire via un protocole novateur étudiant des permanents et des temporaires, nécessitant l'accès à Fidéli pour les données relatives aux résidences secondaires. Nous documentons la mobilité et ses enjeux territoriaux par l'étude de la saisonnalité de présence et des circulations annuelles. Concernant l'évolution des trajectoires résidentielles des ménages, nous collectons des biographies détaillées liées à leur contexte spatial, permettant de capter l'impact du Covid et du télétravail dans ces territoires.

Ce travail répond également à l'avis général 8 du Cnis sur la collecte de données territoriales fines, avec possibilité de retours auprès des acteurs locaux. Enfin, notre enquête mesure les conditions de vie des jeunes, population la plus multi résidente. Nous sommes en dialogue avec l'Injep qui pourrait apporter un financement complémentaire à l'enquête pour capter les parcours spécifiques des jeunes ruraux, difficiles à capter par une enquête ordinaire.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Je vous remercie. À titre personnel, j'ai été très intéressé par ce projet. Vous avez rappelé tout ce qu'il apporte de nouveau. J'ai toujours un petit problème sémantique sur la « ruralité », sachant que la représentation de la ruralité représente un petit tiers de ce que nous appelons maintenant ruralité. Je trouverais intéressant que le spécialiste de l'Insee présente les enjeux de l'affaire, pour l'Insee.

### **Michel DUEE, Insee**

Premièrement, cette enquête se déroulant dans un cadre européen, je m'attendais à l'utilisation de zonages européens pour faciliter les comparaisons internationales. Eurostat définit des grilles de densité et des aires urbaines fonctionnelles qui permettraient de distinguer différents types de communes rurales. Deuxièmement, je me demande s'il ne serait pas pertinent d'interroger également des personnes habitant en zone urbaine, notamment sur leurs représentations du rural. Troisièmement, je m'interroge sur la représentativité d'une enquête limitée à 10 à 15 territoires. Pour une catégorie de la typologie comme le rural touristique spécialisé, il existe une grande diversité de situations (littoral, moyenne montagne, haute montagne). Je pense qu'il sera difficile d'obtenir des résultats représentatifs au sein de cette diversité. Cela s'apparente davantage à des monographies de territoires ruraux, ce qui est intéressant, mais je ne qualifierais pas cela d'enquête statistique. Je m'interroge donc sur sa pertinence pour les procédures du Cnis.

### **Julie FROMENTIN, Ined**

Ce projet s'inscrit effectivement dans un cadre européen. Nous avons réfléchi à la possibilité d'exploiter des zonages existants au niveau européen, tout en cherchant à appréhender la diversité des espaces ruraux du point de vue de leur structure sociale, démographique et économique. La grille de densité harmonisée existe, mais elle ne permet pas de différencier les espaces ruraux selon leurs propriétés sociales et démographiques. Un volet spécifique du projet européen est dédié à la construction d'une typologie fine harmonisée, mais ce travail ne sera finalisé qu'à la fin du projet et ne s'aligne pas avec le calendrier de l'enquête. C'est pourquoi nous avons opté pour une typologie nationale, tout en adoptant la définition du rural basée sur les critères de densité harmonisés au niveau européen.

### **Joanie CAYOUE-REMBLIÈRE, Ined**

Concernant l'interrogation des personnes vivant dans l'espace urbain, certains de nos enquêtés sont multi-résidents, possédant des résidences secondaires ou habitant temporairement en ville. Nous avons envisagé des protocoles similaires dans l'espace urbain, mais y avons renoncé pour deux raisons : les contraintes budgétaires et le fait que le financement de la Commission européenne cible exclusivement les espaces ruraux.

Sur la question de la représentativité, notre approche vise à relier les trajectoires individuelles aux effets de contexte plutôt que de tirer au sort 2 000 individus dans l'ensemble de l'espace rural français, ce qui ne nous permettrait pas de relier les individus entre eux. Notre enquête diffère des monographies territoriales rurales. Avec un budget plus conséquent, nous augmenterions le nombre de zones. Nous avons entamé des discussions avec l'Injep et le Puca pour élargir notre couverture. Nous serons à minima représentatifs des territoires étudiés, choisis pour leur diversité, et pourrions éclairer de façon inédite une variété de territoires ruraux, même si nous n'atteindrons pas une représentativité parfaite.

### **Xavier BONNET, Rapporteur, Insee**

Je comprends votre besoin opérationnel de tirage de logements et d'individus. Des contacts ont peut-être déjà été pris avec les équipes sondage, et il y a peut-être matière à approfondir ces échanges sans nécessairement passer par un avis d'opportunité de la commission. L'avis d'opportunité entraînerait une analyse par le comité de label et soulèverait des questions de représentativité difficiles à argumenter. Ne négligeons pas les difficultés rencontrées dans le passé sur la question de la représentativité à petite échelle. Si nous poursuivons dans cette voie avec une probabilité d'échec élevée, c'est regrettable, alors que votre besoin principal est peut-être simplement opérationnel. Je proposerais plutôt de surseoir aujourd'hui pour nous donner plus de temps, même si je conçois vos contraintes calendaires. Aller trop vite pourrait être contre-productif, car le passage en comité de label représente un travail considérable et chronophage.

### **Joanie CAYOUE-REMBLIÈRE, Ined**

À ma connaissance, la procédure pour exploiter des données dans Fidéli nécessite obligatoirement un avis du Cnis. Sans cet avis, nous ne pouvons pas avancer dans notre enquête. Nous avons commencé les échanges avec le Cnis en décembre 2024 et avec Emmanuel GROS et plus récemment avec Julien NICOLAS à la division des sondages. Un rendez-vous est prévu le 3 juillet pour approfondir ces points. Nous sommes totalement ouverts aux discussions sur les méthodes de tirage au sort et avons déjà montré notre adaptabilité. Notre projet inclut les résidences secondaires, ce qui est assez rare. Après discussion, nous avons opté pour un examen simple plutôt qu'un avis de conformité complet. Notre objectif principal est d'obtenir la reconnaissance de l'intérêt de notre enquête pour ensuite avoir accès à la base Fidéli, essentielle à notre méthodologie et conforme aux pratiques de nos collègues dans d'autres pays.

Nous n'avons pas de réseau d'enquêteurs, nous devons donc ouvrir un marché et suivre des étapes précises. L'idée de repasser le 5 décembre devant la commission met en péril notre calendrier d'enquête qui est contraint, car nous sommes engagés auprès de la Commission européenne pour une enquête en 2027 avec des résultats fin 2028. À l'Ined, nous avons des expériences similaires. L'enquête « Mon quartier, mes voisins » a concerné 2 572 répondants sur 14 sites et a donné des résultats probants, avec des données désormais en ligne. Nous pensons avoir les ressources pour mener à bien ce projet, mais nous nous en remettons à votre avis.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Sans aller trop loin dans la discussion méthodologique, ne voyez-vous pas de méthode d'élaboration d'échantillons autre que le passage par l'Insee et un tirage dans Fidéli ?

### **Joanie CAYOUE-REMBLIÈRE, Ined**

Non, effectivement. Un des enjeux de l'enquête est de documenter la population résidente, permanente et temporaire. Si nous prenons une méthode alternative comme les quotas, nous n'avons aucune idée de la structure de la population. Pour l'enquête « Mon quartier, mes voisins » nous avons fait du porte-à-porte avec un bon fonctionnement, mais uniquement sur la population en résidence principale. Sans les coordonnées des personnes, il est impossible de garantir un bon taux de réponse. Pour rappel, 59 % des logements tirés au sort dans les zones rurales ont été enquêtés. Pour les résidences secondaires, c'est un nouveau défi peu documenté. Sans coordonnées initiales, frapper aux portes jusqu'à ce que quelqu'un réponde dans une résidence secondaire est très coûteux et chronophage. C'est une nécessité opérationnelle qui nous amène ici aujourd'hui, tout en défendant l'intérêt de notre enquête pour éclairer ces espaces ruraux.

### **François GUILLAUMAT-TAILLIET, Secrétariat général du Cnis**

Le fait que le Cnis délivre un avis d'opportunité n'engage pas l'Insee à avoir la capacité de répondre à votre demande de fourniture d'un échantillon. Compte tenu de l'intérêt manifesté pour le projet, il serait compliqué de lui barrer la route, mais nous vous demandons de faire un examen complémentaire, notamment le 3 juillet comme prévu avec la division Sondages de l'Insee, et peut-être sur d'autres aspects complémentaires avant de passer devant le comité du label. Il serait préférable de bien préparer le dossier pour éviter une avalanche de remarques. Si le Président valide l'opportunité, ce qui est sa prérogative, vous devrez informer le Cnis de l'avancée de votre projet et des compléments apportés pour répondre aux questions soulevées ici.

### **Jean-Marc OFFNER, Président de la commission**

Je crois que tout le monde a bien entendu que votre projet est très intéressant, je dirais d'intérêt général. Le sujet concerne plutôt une définition implicite de l'intérêt général à l'Insee qui se concentre sur les statistiques publiques nationales. Je vous propose, compte tenu du fait que ce travail est anticipateur d'autres travaux qui pourront être représentatifs à l'échelle nationale, que la Commission donne un avis d'opportunité favorable, à condition que vous poursuiviez les échanges avec les services de l'Insee et preniez en compte leurs demandes et contraintes pour un potentiel tirage dans Fidéli. Gardez à l'esprit l'intérêt potentiel national de votre travail pour dépasser l'aspect monographique, même si votre sélection n'a pas vocation à représenter l'ensemble national. Nous sommes sur une voie d'exploration féconde pour mieux comprendre la ruralité, avec le travail préalable ANCT-Acadie. Je pense qu'il faut être sensible au fait qu'au sein de cette commission nous invitons régulièrement à nous intéresser aux trajectoires, à la mobilité, et aux personnes présentes plutôt qu'aux seuls habitants. À vous de voir les bonnes personnes pour poursuivre les échanges et organiser votre projet en conséquence.

*La commission rend un avis d'opportunité favorable.*

*La séance est levée à 13 heures 10.*

***La prochaine réunion de la commission Territoires est prévue le mardi 2 décembre à 9h30.***

---

## DOCUMENTS PRÉPARATOIRES

---

- [Ordre du jour de la réunion](#)
- [Note préparatoire - Refonte de la feuille de logement de l'enquête annuelle de recensement 2027](#)
- [Questionnaire du recensement : specimen de la feuille de logement actuellement utilisée pour les logements situés en France métropolitaine](#)
- [Questionnaire du recensement : specimen de la feuille de logement actuellement utilisée pour les logements situés dans les DOM](#)
- [Bilan 2024 des services producteurs de la statistique publique relevant de la commission Territoires](#)
- [Programme de travail 2025 des services producteurs de la statistique publique relevant de la commission Territoires](#)
- [Fiche descriptive du projet d'enquête Ruralitic de l'Ined, pour demande d'avis d'opportunité](#)

***Tous les documents sont disponibles sur le site [cnis.fr](https://cnis.fr), sur la [page de la commission](#)***

---

## DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

---

- [Suivi d'avis adopté à l'issue de la séance](#)
- [Diaporama – Enrichir les données sur la propriété foncière immobilière : exemples d'enjeux pour la recherche – Laure Casanova Enault, Antoine Peris et Rémi Lei, Université Avignon](#)
- [Diaporama – Des barrières entre ouverture des données et transparence des marchés – Alexandre Coulondre, Université Gustave Eiffel et DIT Conseil](#)
- [Diaporama – Des outils pour l'analyse territoriale des marchés de l'immobilier ancien à partir des données de valeurs foncières. Les travaux du PSAR Synthèses locales et du Sdes – Matthieu Wyckaert, Insee](#)

***Tous les documents sont disponibles sur le site [cnis.fr](https://cnis.fr), sur la [page de la commission](#)***